

Eine Fachthemenreihe der DZ HYP | August 2018

IMMOBILIENMARKT BADEN-WÜRTTEMBERG 2018

**Positive Entwicklung im Südwesten –
Büro- und Wohnungsmieten weiter
im Aufwind**

dzhyp.de

INHALT

02 Grußwort

03 Immobilienmarkt Baden-Württemberg

- 03 Wirtschaftliches Umfeld für den baden-württembergischen Immobilienmarkt
- 05 Immobilienstandorte in Baden-Württemberg
- 06 Handelsimmobilien – Marktsituation und Prognose
- 10 Büroimmobilien – Marktsituation und Prognose
- 14 Wohnimmobilien – Marktsituation und Prognose
- 18 Entwicklung der Mietrendite in Baden-Württemberg

19 Region Stuttgart

- 20 Stadt Stuttgart
- 25 Immobilienmärkte in den Landkreisen
- 27 Landkreis Böblingen
- 30 Landkreis Esslingen
- 33 Landkreis Göppingen
- 36 Landkreis Ludwigsburg
- 39 Rems-Murr-Kreis

42 Metropolregion Rhein-Neckar

- 44 Heidelberg
- 48 Mannheim
- 53 Ludwigshafen

56 Freiburg

60 Karlsruhe

65 Ulm

69 Impressum

73 Ansprechpartner DZ HYP/VR WERT

GRUSSWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Gewerbeimmobilien in Deutschland spielen regionale Standorte eine zunehmende Rolle. Die für eine Immobilienentscheidung wichtigen Daten sind für diese Märkte jedoch häufig schwer verfügbar. Mit unseren Analysen der Immobilienmärkte einzelner Bundesländer sowie regionaler Standorte schließen wir diese Lücke und tragen zu mehr Markttransparenz bei. In vorliegender Studie untersuchen wir zum dritten Mal die Segmente Einzelhandel, Büro und Wohnen in Baden-Württemberg. Neben dem Großraum Stuttgart wurden die Städte Freiburg, Karlsruhe und Ulm sowie bundeslandübergreifend die Metropolregion Rhein-Neckar mit den Städten Heidelberg, Mannheim und Ludwigshafen untersucht. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass alle untersuchten Standorte eine positive Entwicklung der gewerblichen Immobilienmärkte aufweisen.

Auf dem Wohnimmobilienmarkt fehlt es an allen betrachteten Standorten an ausreichend attraktivem Wohnraum. Hier dürften die hohen Mieten ihren Zenit noch nicht erreicht haben und 2018 weiter steigen, wenngleich die hohen Zuwachsraten von 2016 und 2017 allenfalls am Top-Standort Stuttgart erwartet werden. Im Segment Büro sorgt eine kräftige Zunahme der Bürobeschäftigten für eine hohe Nachfrage. Demgegenüber stehen ein knappes Flächenangebot und eine niedrige Leerstandsquote. Daher erwarten wir für 2018 weiter moderat steigende Mieten. Im Einzelhandel bieten eine überdurchschnittliche Wirtschaftsleistung, steigende Einkommen und ein anhaltender Einwohnerzuwachs gute Rahmenbedingungen für den Einzelhandel. Die untersuchten Oberzentren haben sich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt insgesamt leicht überdurchschnittlich entwickelt. Das bereits hohe Mietniveau dürfte in Verbindung mit der wachsenden Bedeutung des E-Commerce jedoch dazu beitragen, dass die Spitzenmieten 2018 stagnieren.

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 oder können bei uns angefordert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Harald Alber
Leiter Gewerbekunden Mittelstand & Verbund
Regionalzentrum Stuttgart

DZ HYP
August 2018



Harald Alber

IMMOBILIENMARKT BADEN-WÜRTTEMBERG

Wirtschaftliches Umfeld für den baden-württembergischen Immobilienmarkt

Das wirtschaftsstarke Baden-Württemberg ist ein gefragter Immobilienstandort mit einem wachsenden Bedarf an Gewerbeflächen und Wohnungen, die allerdings auch entsprechend teuer ausfallen. So können die rund 70 Seiten unseres dritten Marktberichts zum gewerblichen Immobilienmarkt in Baden-Württemberg zusammengefasst werden. Alle untersuchten Standorte entwickeln sich durchweg positiv. Das ist auch aufgrund der unterschiedlichen Struktur der Standorte interessant, die von einem hohen industriellen Grad wie etwa im Großraum Stuttgart bis zu einer stark dienstleistungsgeprägten Ausrichtung reichen. Wirkliche Schwachpunkte sind dabei kaum auszumachen. Am ehesten lassen sich hier das knappe Angebot sowie das hohe Mietniveau anführen. Ein Beispiel ist Stuttgart mit einem praktisch voll ausgelasteten Büromarkt, wodurch die Suche nach passgenauen Geschäftsräumen erheblich erschwert wird. Aber auch hohe Mieten können die Attraktivität eines Standorts belasten. So bewegen sich die Wohnungsmieten in Freiburg und Heidelberg bereits auf dem Niveau der Top-Standorte. Und die Büromieten sind hier höher als in großen Bürostandorten wie Essen, Hannover oder Nürnberg.

Auch mit Blick auf die wirtschaftliche Lage des Bundeslandes gibt es wenig zu meckern. Mit einer Wirtschaftsleistung von rund 500 Milliarden Euro trägt Baden-Württemberg rund 15 Prozent zum deutschen Bruttoinlandsprodukt bei. Je Einwohner errechnet sich daraus eine jährliche Wirtschaftsleistung von fast 44.000 Euro, deutlich mehr als der Bundesdurchschnitt von rund 38.000 Euro. Die Beschäftigung wächst kräftig, der Arbeitsmarkt signalisiert Vollbeschäftigung. Erste Plätze erreicht Baden-Württemberg im Bundeslandvergleich bei den meist dazu herangezogenen Kenngrößen allerdings nicht. Die Arbeitslosenquote ist in Bayern noch etwas niedriger, die Bruttolöhne sind unter den Flächenländern in Hessen höher. Und im Bildungsmonitor 2017 wird mit dem vierten Platz die Siebertreppe – dort stehen Sachsen, Thüringen und Bayern – verfehlt. Unter dem Strich sind die Aussichten gut, dass Baden-Württemberg auch in der Zukunft ein attraktiver Immobilienmarkt bleibt. Damit der Erfolgspfad nicht verlassen wird, dürfen die Hände aber nicht in den Schoß gelegt werden. Das könnte auch die Dynamik des Immobilienstandortes Baden-Württemberg bremsen, denn der anhaltende wirtschaftliche Erfolg ist die Basis für das hohe Preisniveau auf dem Immobilienmarkt.

In den vergangenen Jahren wurde in Deutschland viel über demografische Risiken wie Bevölkerungsrückgang und Überalterung diskutiert. Vor allem in Ostdeutschland sind die Auswirkungen schon deutlich sichtbar. Baden-Württemberg als nach Einwohnerzahl drittgrößtes Bundesland steht dagegen aus demografischer Sicht recht gut da. Seit der Jahrtausendwende ist die Bevölkerung um über 5 Prozent gewachsen, deutlich stärker als das deutschlandweite Plus von 1 Prozent. Gerade erst hat das Statistische Landesamt gemeldet, dass die Einwohnerzahl erstmals auf über 11 Millionen gestiegen ist. Der kräftige Einwohnerzuwachs dürfte den um sich greifenden Fachkräftemangel am Arbeitsmarkt zumindest teilweise dämpfen.

Die Ursachen des Bevölkerungswachstums haben sich jedoch im Zeitablauf gewandelt. Bis vor einigen Jahren ist die Zahl der Baden-Würtemberger mit deutschem Pass – dahinter dürfte sich die Ab- beziehungsweise Zuwanderung aus Ostdeutschland verbergen – kräftig gewachsen. Deren Zahl ist mit 9,4 Millionen jedoch seit rund zehn Jahren stabil. Dagegen ist die Zahl der Einwohner mit ausländischem Pass in den zurückliegenden Jahren kräftig gewachsen. Die Zahl hat sich seit 2011 um rund 500.000 erhöht.

**Der Immobilienmarkt im wirtschafts-
starken Südwesten entwickelt sich
durchweg positiv**

**Baden-Württemberg steht gut da,
verfehlt aber den Spitzenplatz**

**Demografische Risiken werden
durch das kräftige Bevölkerungswachstum
gedämpft**

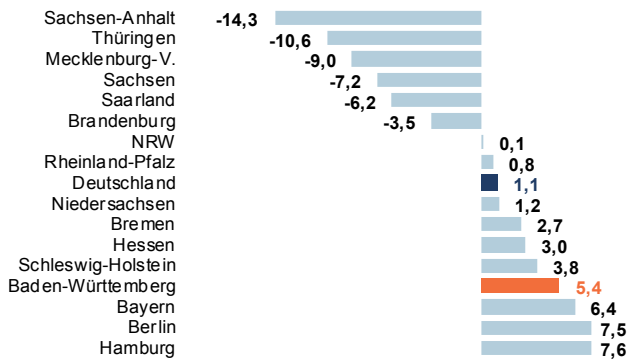
**Zuletzt wuchs die Einwohnerzahl
aber nur noch durch ausländische
Zuwanderer**

Wir analysieren in dieser Publikation den gewerblichen Immobilienmarkt in Baden-Württemberg mit den Segmenten Einzelhandel, Büro und Wohnen. Neben dem Großraum Stuttgart betrachten wir die bundeslandübergreifende Metropolregion Rhein-Neckar mit den Städten Heidelberg, Mannheim und Ludwigshafen. Darüber hinaus haben wir die Großstädte Freiburg, Karlsruhe und Ulm analysiert.

Einzelhandel, Büro und Wohnen stehen im Fokus dieses Marktberichts

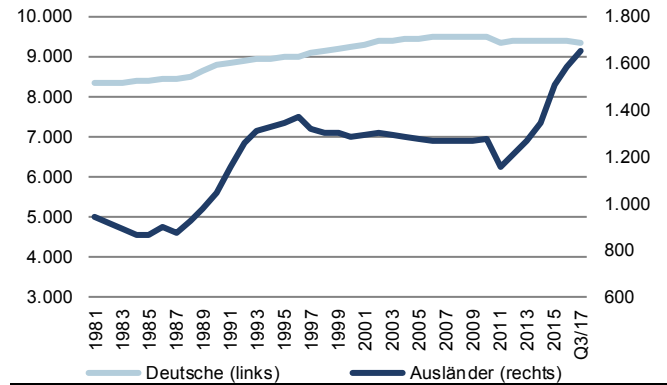
Demografische und wirtschaftliche Entwicklung in Baden-Württemberg

**BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG VON 2000 BIS 2016
VERÄNDERUNG IN PROZENT**



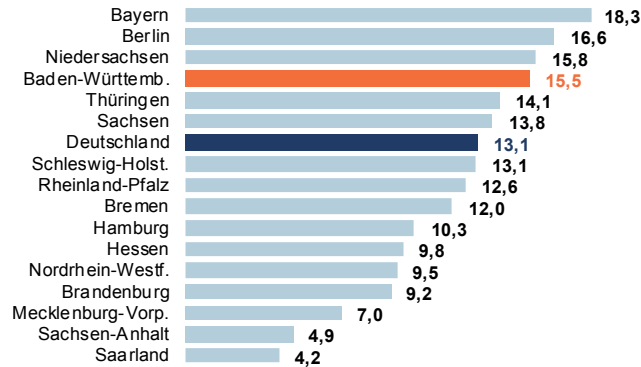
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

**FÜR DAS BEVÖLKERUNGSPLOS SORGEN VOR ALLEM AUSLÄNDER
EINWOHNERZAHL JEWEIFS IN MILLIONEN**



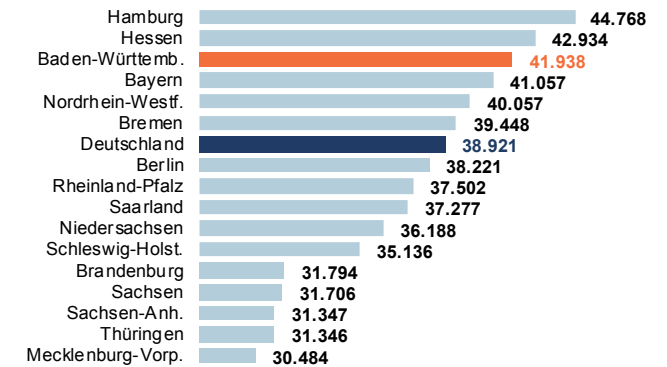
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

**GESAMTWIRTSCHAFTLICHES WACHSTUM SEIT 2010
BRUTTOINLANDSPRODUKT PREISBEREINIGT VON 2010 BIS 2017 IN %**



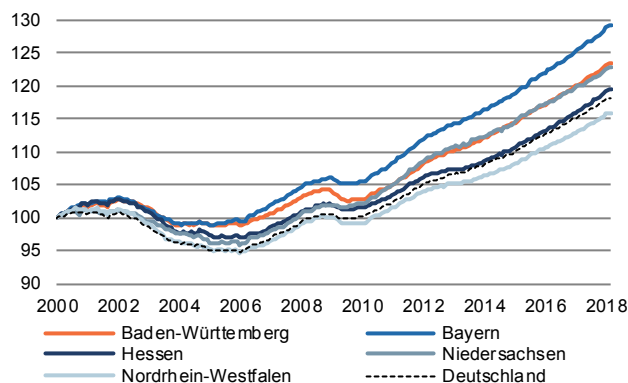
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

**BRUTTOLÖHNE UND -GEHÄLTER JE ARBEITNEHMER 2017
IN EURO**



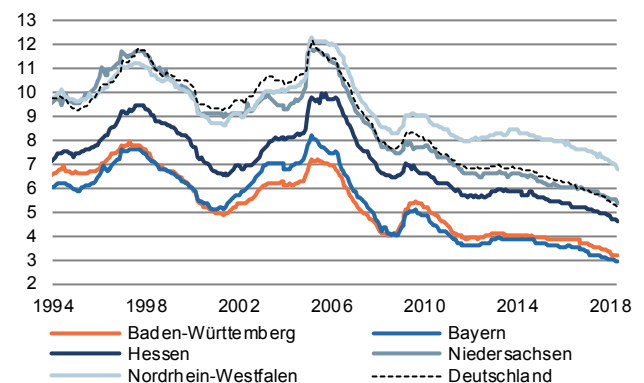
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

**BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG SEIT 2000
SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE 2000 = 100**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

**ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENQUOTE SEIT 1994
ARBEITSLOSENQUOTE IN %**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Immobilienstandorte in Baden-Württemberg

In diesem Bericht zum gewerblichen Immobilienmarkt in Baden-Württemberg werden von uns die Marktsegmente Einzelhandel, Büro und Wohnen betrachtet. Die analysierten Standorte fasst die nachstehende Tabelle zusammen. In den untersuchten baden-württembergischen Städten und Landkreisen leben insgesamt 3,9 Millionen Einwohner, die etwa 35 Prozent der Bevölkerung des Bundeslandes ausmachen.

Im anschließenden Kapitel analysieren wir die Marktentwicklung für Einzelhandelsimmobilien mit dem Fokus 1A-Lagen und innerstädtische Shopping-Center. Daran schließt sich ab der Seite 10 der Markt für Büroflächen und ab Seite 14 der Wohnungsmarkt an. Seite 18 gibt einen Überblick über die Entwicklung der Mietrendite. Ab Seite 19 stellen wir die einzelnen Standorte, beginnend mit dem Großraum Stuttgart, detailliert vor. Die Region Rhein-Neckar folgt ab Seite 42. Ab Seite 56 schließen sich Freiburg, Karlsruhe und Ulm an.



STANDORTE IM MARKTBERICHT (DATEN FÜR 2017)

Regionen / Städte	Einwohner	Haushalte	Verfügbares Einkommen	Arbeitslosenquote	BIP pro Kopf	Beschäftigte		Verarbeitendes Gewerbe	Einzelhandelsfläche	Bürofläche	Wohnungsbestand
	in Tausend	in Tausend	mtl. in Euro	in %	in Euro	in Tausend	in % der Einwohner	Anteil Beschäftigte in %	in Tausend m ²	in Tausend m ²	in Tausend
Region Stuttgart	2.773	1.390				1.604	8,3		5.643	16.822	1.316
Stadt Stuttgart	629	349	2.090	4,7	78.277	519	9,4	14,0	1.069	7.787	310
Landkreis Böblingen	389	186	2.136	3,4	62.704	227	7,4	34,3	896	1.867	180
Landkreis Esslingen	532	262	2.171	3,8	36.747	273	8,6	28,4	1.105	2.541	253
Landkreis Göppingen	256	125	2.051	4,1	30.412	125	9,4	27,3	653	998	120
Landkreis Ludwigsburg	541	262	2.190	3,7	41.117	263	8,9	26,3	1.102	2.069	253
Rems-Murr-Kreis	426	206	2.133	3,7	29.900	198	4,7	25,9	818	1.560	200
Region Rhein-Neckar	633	343				494	12,3		1.659	3.989	329
Heidelberg	160	92	2.172	4,4	48.962	120	10,0	8,7	355	989	79
Mannheim	306	164	1.787	5,4	58.672	245	12,0	17,7	828	2.080	165
Ludwigshafen *)	167	86	1.717	8,3	76.503	128	15,0	35,5	476	920	85
Freiburg	229	130	1.842	5,3	45.952	177	18,6	7,0	510	1.372	114
Karlsruhe	307	170	1.975	4,5	58.825	240	8,9	9,4	540	2.394	156
Ulm	125	65	2.288	3,8	69.650	124	4,2	15,7	516	866	62
Städte ohne Stuttgart	1.126	622	1.978	4,8	55.962	907	11,0	11,9	2.749	7.700	577
Standorte Baden-Württemberg insgesamt	3.899	2.012				2.511	9,3		8.393	24.523	1.893
Regional-12	4.907	2.749	1.802	7,2	46.896	3.365	10,2	10,9	10.323	30.691	2.606
Top-7	9.910	5.787	1.959	7,3	54.791	6.671	14,0	8,0	16.879	79.830	5.216
Regional-12 (Oberzentren): Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster, Nürnberg											
Top-7 (Top-Standorte): Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart											

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, BulwienGesa, Feri, DZ BANK Research

*) Das rheinland-pfälzische Ludwigshafen wird in den Summen und Durchschnittswerten zu Baden-Württemberg nicht berücksichtigt.

Handelsimmobilien – Marktsituation und Prognose

Die Wirtschaft läuft rund, der Arbeitsmarkt „brummt“ und die Stimmung der Konsumenten ist bestens. Dank knapper Fachkräfte können die Gewerkschaften kräftige Tariferhöhungen durchsetzen, was derzeit zu Nettolohnzuwächsen von rund 2,5 Prozent führt. Die Renten steigen sogar noch schneller, das Rentenplus beträgt in diesem Jahr mehr als 3 Prozent. Damit steigen die Einkommen auch 2018 erneut stärker als die Verbraucherpreise, die im laufenden Jahr um 1,6 Prozent zulegen dürften. Somit können sich die privaten Haushalte erneut über ein reales Einkommensplus freuen, das aber angesichts der angezogenen Inflationsrate nicht mehr bei rund 2 Prozent liegt wie von 2014 bis 2016, sondern bei weniger als 1 Prozent.

Das seit Jahren solide wirtschaftliche Umfeld hat für kräftig wachsende Einzelhandelsumsätze gesorgt, die zwischen 2015 und 2017 um fast 4 Prozent jährlich zulegen konnten. Unterstützt wird die Kaufbereitschaft noch von niedrigen Zinsen, die die Attraktivität des Sparens schwächen. Dazu kommt in vielen Städten ein florierender Tourismus. Damit sind die Voraussetzungen gut, dass 2018 das neunte Jahr in Folge mit steigenden Einzelhandelsumsätzen wird. Die Prognose des Einzelhandelsverbandes HDE fällt allerdings nicht mehr ganz so rosig aus, das Umsatzplus wird mit 2 Prozent erwartet. Dabei dürfte auch eine gewisse Verunsicherung der Verbraucher durch die Vielzahl internationaler Krisenherde reflektiert werden.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel sind nach wie vor sehr gut

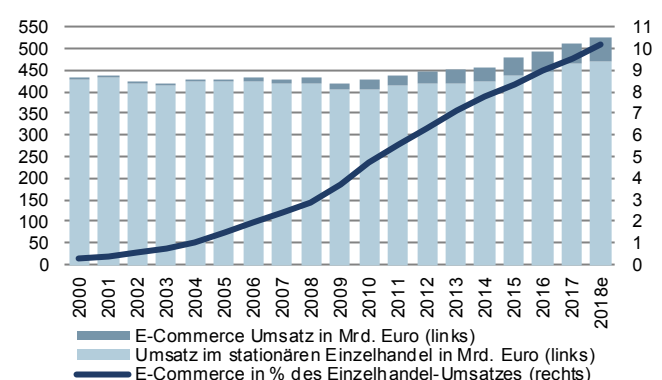
Von 2015 bis 2017 sind die Einzelhandelsumsätze bundesweit um fast 4 Prozent pro Jahr gestiegen

DAS KONSUMKLIMA ENTWICKELT SICH SEIT DER JAHRESMITTE 2017 SEITWÄRTS AUF EINEM HOHEN NIVEAU GfK KONSUMKLIMAINDEX, LANGFRISTIGER DURCHSCHNITT = 100



Quelle: GfK

DER E-COMMERCE DÜRFTE DEN UMSATZANTEIL IM LAUFENDEN JAHR AUF ÜBER 10 PROZENT STEIGERN EINZELHANDELSUMSATZ UND ANTEIL DES E-COMMERCE



Quelle: HDE

Der stationäre Handel kann sich darüber aber nur bedingt freuen. Denn das Wachstum konzentriert sich seit geraumer Zeit vor allem auf das Online-Shopping, das mit Zuwachsraten von rund 10 Prozent jährlich weit überproportional zulegen kann. Dank der hohen Umsatzsteigerungen im Einzelhandel konnte zuletzt zwar auch der stationäre Handel kräftig zulegen. Aber im laufenden Jahr mit der moderateren Wachstumsprognose dürfte der Zuwachs in den Ladenkassen nur noch bei knapp über 1 Prozent liegen. Das ist weniger als die Inflationsrate, sodass die Umsätze im stationären Handel preisbereinigt trotz der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen leicht zurückgehen dürften.

Schließlich zählt der Einzelhandel zu den Wirtschaftsbereichen, in denen die Digitalisierung schon tiefe Spuren hinterlassen hat. Die Konsumenten können sowohl zuhause als auch unterwegs jederzeit Produkte bestellen oder Preise vergleichen. Damit hat der erfolgreiche E-Commerce kräftig dazu beigetragen, dass der langanhaltende Mietanstieg in den besten Shopping-Lagen zu Ende gegangen ist.

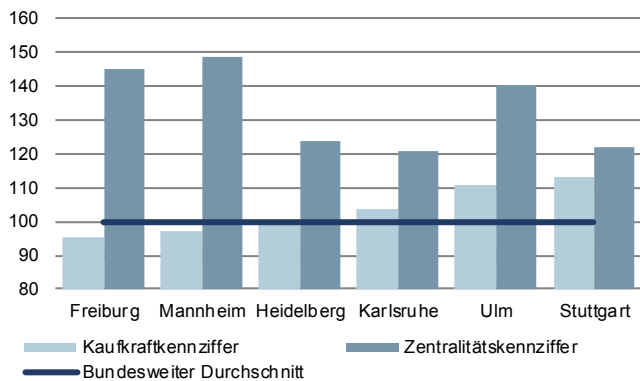
Durch den E-Commerce kann der stationäre Handel nur bedingt vom „Kaufrausch“ profitieren

Im Einzelhandel macht sich die Digitalisierung immer stärker bemerkbar

Die Erfolge im E-Commerce bedeuten aber nicht, dass die Menschen nicht mehr so oft in die City zum Bummeln kommen. Die Shopping-Meilen und Einkaufszentren, die an vielen Orten durch Projektentwicklungen und städtebauliche Maßnahmen herausgeputzt wurden, sind nach wie vor kräftig frequentiert. Zudem ist das gastronomische Angebot immer besser geworden, was der Aufenthaltsqualität ebenfalls zugutekommt. Allerdings nutzen die Kunden intensiver die Möglichkeiten des Online-Shoppings und bestellen das gewünschte Produkt anstelle des Kaufs vor Ort. Dass die Retailer darauf mit einer verhalteneren Nachfrage nach Verkaufsflächen und einer sinkenden Bereitschaft gegenüber höheren Mieten reagieren, überrascht nicht.

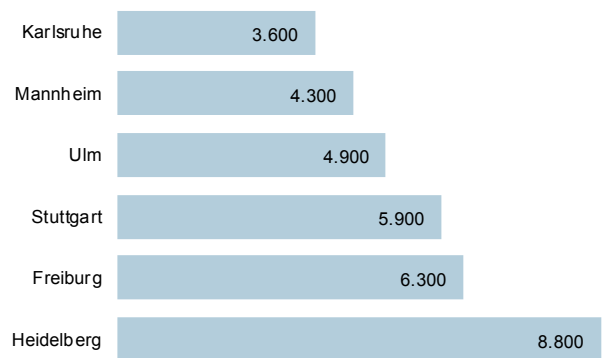
Der Shopping-Bummel in der City ist nach wie vor beliebt, nur wird zunehmend per Mausklick gekauft

KAUFKRAFT UND ZENTRALITÄT
BUNDESWEITER DURCHSCHNITT = 100



Quelle: BulwienGesa

VIELE TOURISTEN UNTERSTÜTZEN DIE REGIONALE KAUFKRAFT
ÜBERNÄCHTUNGEN (JE 1.000 EINWOHNER, GERUNDET)



Quelle: BulwienGesa

Daraus resultiert bislang aber kein Einbruch bei der Nachfrage nach innenstädtischen Verkaufsflächen, sondern vielmehr eine Verschiebung der Nachfragestruktur. Die Lücke, die sich durch die schwächere Flächennachfrage der klassischen Retailer in den besten Lagen aufgetan hat, füllen andere Flächennutzer wie Supermärkte und Drogerien, die Gastronomie, insbesondere Systemgastronomen, und andere Dienstleister wie Fitnessstudios. Zudem fragen die Online-Händler selbst Verkaufsflächen nach, um die Kunden neben dem Online-Vertrieb auch über Ladengeschäfte zu erreichen.

Systemgastronomen drängen verstärkt in die Innenstädte

An den baden-württembergischen Standorten gelten die guten Vorgaben für den Einzelhandel allemal. Das Lohnniveau in der industriestarken Region ist hoch. Und Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz muss sich bei Vollbeschäftigung und Fachkräftemangel kaum jemand machen. Dazu kommen noch zwei weitere Faktoren, die die Kaufnachfrage erhöhen. Erstens weisen die untersuchten Standorte genauso wie das Bundesland insgesamt ein hohes Einwohnerwachstum auf. Die Bevölkerung Baden-Württembergs ist seit der Jahrtausendwende bis 2017 um rund eine halbe Million Menschen gewachsen, wodurch sich der Einzelhandelsumsatz um über 3 Milliarden Euro erhöht hat, wovon ein Teil den Innenstädten der untersuchten Standorte zugutekommen dürfte. Das zeigen die hohen Zentralitätswerte mit Kennzahlen von 120 bis fast 150 Punkten. Und zweitens können sich die sechs Städte über gute Besucherzahlen freuen. Freiburg und Heidelberg ragen dabei mit Blick auf die Touristenzahlen jedoch weit heraus.

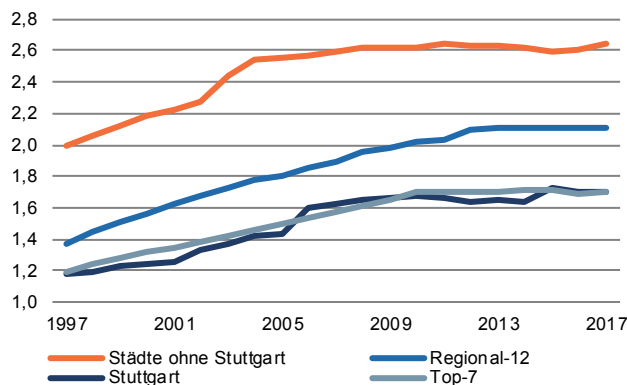
Baden-Württemberg bietet dem Einzelhandel hervorragende Rahmenbedingungen

Die Kaufkraftwerte für Freiburg, Mannheim und Heidelberg fallen angesichts der guten wirtschaftlichen Lage des Bundeslandes überraschend niedrig aus. Hier wird noch nicht einmal – beziehungsweise nur knapp der bundesweite – Durchschnitt erzielt. Dahinter verbirgt sich jedoch weniger eine generelle Einkommensschwäche der privaten Haushalte in den drei Städten. Vielmehr dürften die hohen Studentenzahlen erheblich dazu beitragen, dass die Kaufkraftwerte nach unten gedrückt werden. So

Die hohen Studentenzahlen dürften für die teilweise etwas schwächeren Kaufkraftwerte verantwortlich sein

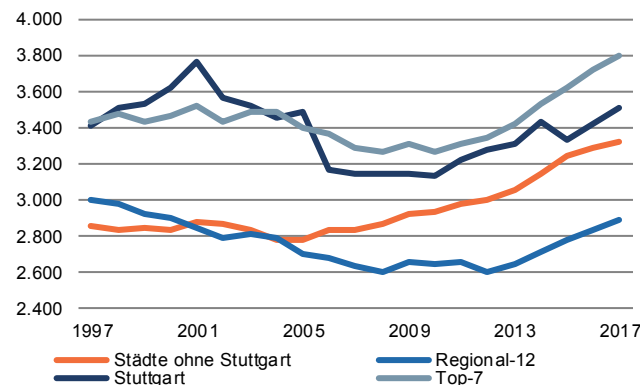
kommt Heidelberg in Relation zur Einwohnerzahl auf einen Studentenanteil von fast einem Viertel. In Karlsruhe und Freiburg sind es immerhin noch rund 14 beziehungsweise 15 Prozent. In Mannheim ist der Anteil mit 9 Prozent am niedrigsten. Freiburg und insbesondere Heidelberg können die etwas schwächere regionale Kaufkraft jedoch durch die sehr hohen Besucherzahlen wettmachen.

DER RELATIVE VERKAUFSFLÄCHENBESTAND IST SEIT ÜBER ZEHN JAHREN STABIL
VERKAUFSFLÄCHE JE EINWOHNER IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri

DIE FLÄCHENPRODUKTIVITÄT IN BADEN-WÜRTTEMBERG KONNTE KRÄFTIG ZULEGEN
UMSATZ JE QUADRATMETER VERKAUFSFLÄCHE IN EURO

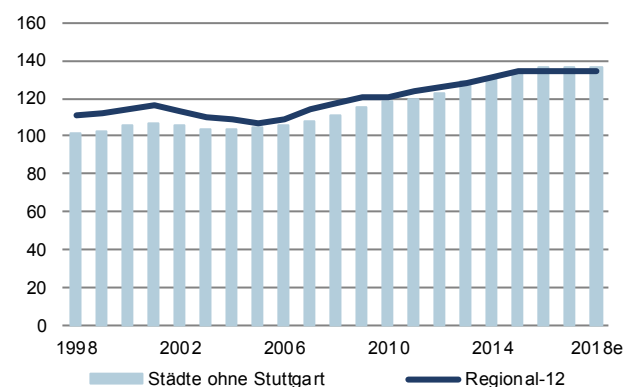


Quelle: Feri

Angesichts der guten Vorgaben für den Einzelhandel wurde in Baden-Württemberg kräftig in neue Einzelhandelsprojekte investiert. So verfügen die sechs analysierten Städte im Durchschnitt über recht hohe Verkaufsflächenbestände, die bis zuletzt weiter zugelegt haben. In Relation zur Einwohnerzahl ist das Verkaufsflächenangebot aber aufgrund des kräftigen Einwohnerzuwachses nicht größer geworden, sondern hat sich auf einem erhöhten Niveau stabilisiert. Dank der spürbar zugenommenen Einzelhandelsumsätze hat sich die Flächenproduktivität – die Verkaufserlöse je Quadratmeter Verkaufsfläche – sichtbar positiv entwickelt.

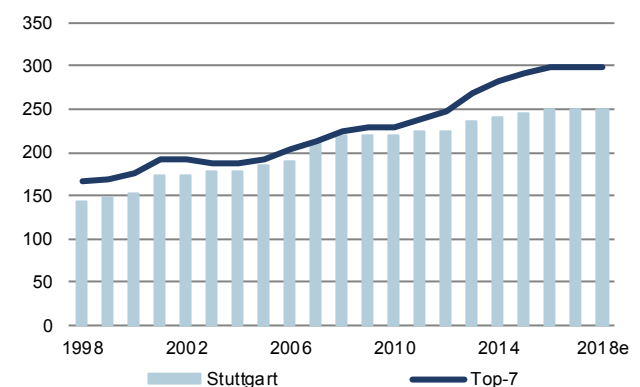
Die Standorte verfügen über einen relativ hohen Verkaufsflächenbestand

EINZELHANDEL: SPITZENMIETE IN DEN OBERZENTREN
IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDEL: SPITZENMIETE IN STUTTGART
IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Unter dem Strich hat sich die Spitzenmiete im Einzelhandel der baden-württembergischen Oberzentren im Vergleich mit bundesweiten Standorten dieser Kategorie leicht überdurchschnittlich entwickelt. Zudem ist das Mietniveau überdurchschnittlich hoch. Beim Vergleich mit unserem Referenzindex Regional-12 muss berücksichtigt werden,

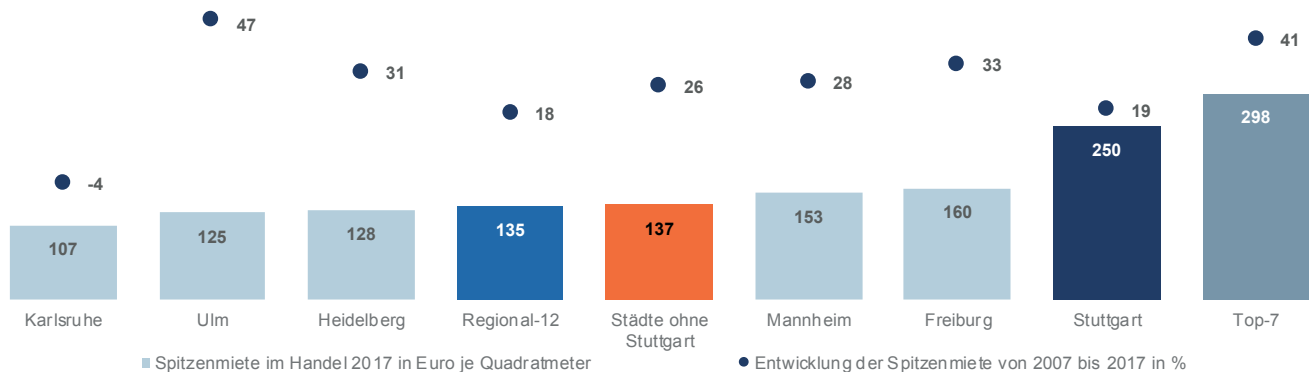
Die baden-württembergischen Einzelhandelsstandorte haben sich insgesamt erfreulich entwickelt

dass die dort enthaltenen Oberzentren im Durchschnitt – bezogen auf die Einwohnerzahl – fast doppelt so groß sind. Die Bandbreite der Spitzenmiete reicht von etwas über 100 Euro je Quadratmeter in Karlsruhe bis zu 160 Euro je Quadratmeter in Freiburg. Karlsruhe ist der einzige Standort, an dem die Spitzenmiete in den zurückliegenden Jahren leicht gesunken ist, während sie in den anderen vier Oberzentren um nicht ganz 30 (Mannheim) bis hin zu fast 50 Prozent (Ulm) zulegen konnte. Der Grund für das schlechtere Abschneiden von Karlsruhe dürfte vor allem auf die langjährige innerstädtische Großbaustelle zur unterirdischen Verlegung der Stadtbahn zurückzuführen sein.

In der Landeshauptstadt Stuttgart ist die Spitzenmiete im Einzelhandel in den zurückliegenden zehn Jahren mit 19 Prozent nur etwa halb so schnell gewachsen wie der Durchschnitt der sieben Top-Standorte. Damit liegt die Spitzenmiete mit 250 Euro je Quadratmeter rund 50 Euro je Quadratmeter unter unserem Top-Standorte-Vergleichsindex Top-7. Die langsamere Mietdynamik geht nach unserem Dafürhalten aber nicht auf eine spezifische Schwäche des Standorts zurück. Andere Top-Standorte, insbesondere Berlin, aber auch Frankfurt, Hamburg, München profitieren jedoch im Vergleich durch eine ausgeprägtere Internationalität und etwas mehr „Glamour“. Dazu kommt die kurz hintereinander getaktete Eröffnung dreier innerstädtischer Shopping-Center, die ein kräftiges Wachstum der Verkaufsfläche im Bereich der 1A-Lage Königstraße bewirkt haben. Mit Blick auf die E-Commerce-Herausforderungen dürfte die Kombination aus einem nicht ganz so hohen Mietniveau und ausgezeichneten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen aber keine schlechte Ausgangsbasis darstellen.

Berlin hat sich als Einzelhandelsstandort überdurchschnittlich positiv entwickelt

HANDEL: SPITZENMIETE 2017 UND 10-JÄHRIGE MIETENTWICKLUNG AN DEN EINZELNEN STANDORTEN



Quelle: BulwienGesa, DZ BANK Research

Der Einzelhandel in den Innenstädten hat sich über viele Jahre sehr gut entwickelt. Städte sind „In“, dazu kommen ein kräftiges Einwohnerwachstum, wirtschaftlicher Aufschwung und eine steigende Zahl in- und ausländischer Besucher. Das Interesse an Verkaufsflächen war deshalb so groß, dass die Retailer kräftig steigende Mieten und langfristige Mietverträge akzeptierten. Diese Aufwärtsbewegung ist jedoch gestoppt, obwohl viele Faktoren, die zum Mietanstieg beigetragen haben, nach wie vor intakt sind. Zum einen ist die Konkurrenz durch den aufstrebenden E-Commerce bei den in der City angebotenen Produkten wie Textilien, Schuhe, Sportartikel und Elektronik besonders groß, was Anpassungen beim Flächenbedarf erforderlich macht. Zum anderen ist das Mietniveau in vielen Großstädten inzwischen so hoch, dass der Spielraum nach oben weitgehend ausgeschöpft sein dürfte. Daher gehen wir für das laufende Jahr trotz des guten wirtschaftlichen Umfeldes nicht von weiteren Mietzuwächsen aus. Perspektivisch dürfte die Situation für den Einzelhandel auch nicht einfacher werden. Denn neben dem wachsenden E-Commerce sollte auch ins Kalkül

Prognose Handel: 2018 dürfte die Spitzenmieten in Baden-Württemberg stagnieren

gezogen werden, dass sich der aktuelle Aufschwungzyklus nicht unendlich fortsetzen wird. Die Mietdaten für die einzelnen Standorte sind in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst.

PROGNOSE HANDEL

		2016		2017		2018e	
Stuttgart	Spitzenmiete Handel in Euro (in % ggü. Vorjahr)	250	(2,0)	250	(0,0)	250	(0,0)
Heidelberg	Spitzenmiete Handel in Euro (in % ggü. Vorjahr)	125	(0,8)	128	(2,4)	128	(0,0)
Mannheim	Spitzenmiete Handel in Euro (in % ggü. Vorjahr)	153	(2,0)	153	(0,0)	153	(0,0)
Freiburg	Spitzenmiete Handel in Euro (in % ggü. Vorjahr)	158	(3,3)	160	(1,3)	160	(0,0)
Karlsruhe	Spitzenmiete Handel in Euro (in % ggü. Vorjahr)	110	(0,0)	106	-(3,6)	107	(0,9)
Ulm	Spitzenmiete Handel in Euro (in % ggü. Vorjahr)	125	(4,2)	125	(0,0)	125	(0,0)
Städte ohne Stuttgart	Spitzenmiete Handel in Euro (in % ggü. Vorjahr)	136,7	(2,5)	136,6	-(0,1)	136,6	(0,0)

Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien – Marktsituation und Prognose

Die deutschen Büromärkte sind im Aufwind. Dafür sorgen vor allem die gute konjunkturelle Entwicklung und der anhaltende Beschäftigungsaufbau. Seit 2005 ist bundesweit die Zahl der Erwerbstätigen um über 5 Millionen auf fast 45 Millionen gestiegen. Diese Rekordbeschäftigung geht mit einer kräftig gesunkenen Arbeitslosenquote einher, die von 12 Prozent (2005) auf 5 Prozent im Juni 2018 gefallen ist. In Süddeutschland ist die Lage auf dem Arbeitsmarkt mit einer Arbeitslosenquote von etwa 3 Prozent noch besser. Zudem nimmt der Anteil der Beschäftigten im Bereich Dienstleistungen immer weiter zu, was sich ebenfalls positiv auf den Bedarf an Büroflächen auswirkt.

Es könnte aber sein, dass das Tempo des Beschäftigungsaufbaus etwas nachlässt. Neben dem zunehmenden Fachkräftemangel, der Einstellungen erschwert, dürften die Unternehmen auch etwas vorsichtiger agieren. Denn die Sorgen, dass internationale Krisen die Geschäftsentwicklung der Unternehmen belasten könnten, sind größer geworden. Zumal die Krisenliste, die mit Brexit, Ukraine, Syrien sowie Einfuhrzöllen und Protektionismus der US-Regierung schon gut gefüllt ist, mit der neu gewählten populistischen Regierungskoalition in Italien noch länger geworden ist.

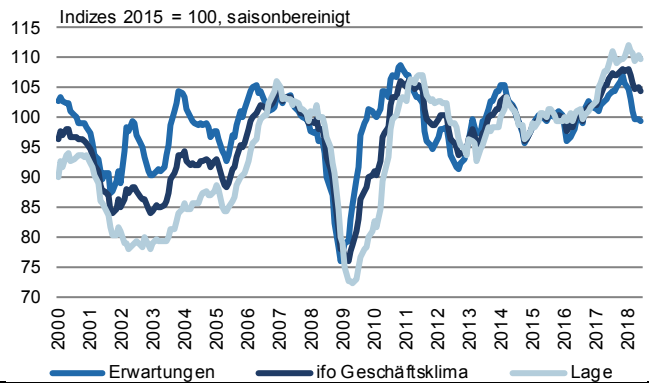
Deshalb zeigten sich Unternehmensmanager und Finanzmarktexperten bei den monatlichen Befragungen durch das Münchener ifo-Institut beziehungsweise das ZEW in Mannheim zuletzt skeptischer. So erlitten die Indizes für das Geschäftsklima wie auch für die konjunkturellen Erwartungen Rückschläge, die allerdings beim Geschäftsklima auf einem hohen Niveau erfolgten. Dabei wird die aktuelle Unternehmenslage – das zeigt der Münchener ifo-Index – um einiges besser beurteilt als die weiteren Geschäftsaussichten, die sich deutlich ausgeprägter eingetrübt haben. Auch die Konjunkturprognosen sind von vielen Analysten gesenkt worden. Wir bleiben für das Jahr 2018 mit unserer Prognose für das gesamtwirtschaftliche Wachstum mit einem Plus von 1,7 Prozent eher auf der vorsichtigen Seite.

Das wirtschaftliche Umfeld hat sich für die deutschen Büromärkte sehr positiv entwickelt

Dämpfen diverse internationale Krisenherde den Beschäftigungsaufbau?

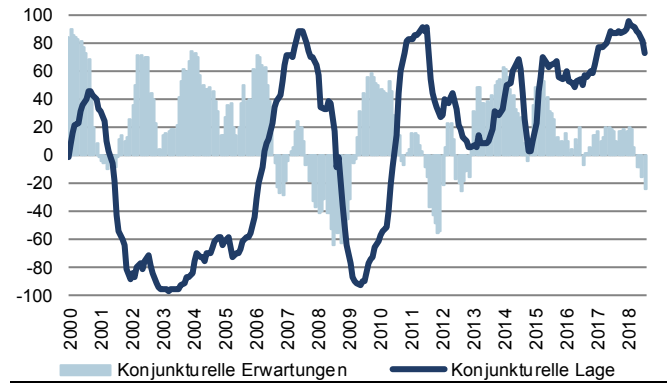
Die Erwartungen für die Konjunktur und die Geschäftsentwicklung haben sich eingetrübt

DAS VOM IFO INSTITUT ERMITTELTE GESCHÄFTSKLIMA IST ZULETZT SICHTBAR GESUNKEN, VERBLEIBT ABER AUF HOHEM NIVEAU



Quelle: ifo Institut

KONJUNKTURERWARTUNGEN DER VOM ZEW BEFRAGTEN FINANZMARKTEXPERTEN SIND SEIT JAHRESBEGINN SICHTBAR GESUNKEN

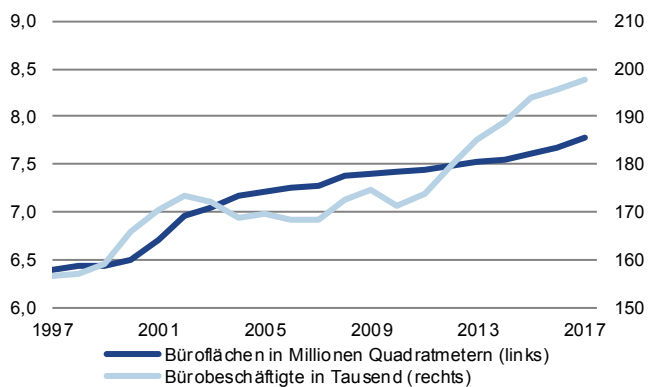


Quelle: ZEW

Der anhaltende Beschäftigungsaufbau hat auch im ohnehin wirtschaftsstarke Baden-Württemberg zu einer kräftigen Zunahme der Bürobeschäftigung geführt. Keiner der betrachteten Standorte zeigt hierbei Schwächen, überall hat die Bürobeschäftigung kräftig zugelegt, trotz der deutlich unterschiedlichen Wirtschaftsstruktur der einzelnen Standorte. Unter den betrachteten Oberzentren ist der Zuwachs binnen zehn Jahren in Ulm mit einem Plus von 34 Prozent am stärksten ausgefallen. In Mannheim ist die Bürobeschäftigung dagegen mit 18 Prozent nur etwa halb so kräftig gestiegen. In Stuttgart ist der Zuwachs mit 17 Prozent vergleichbar ausgeprägt ausgefallen. In Freiburg, Heidelberg und Karlsruhe hat sich die Zahl der Bürobeschäftigten seit 2007 um etwa ein Viertel erhöht.

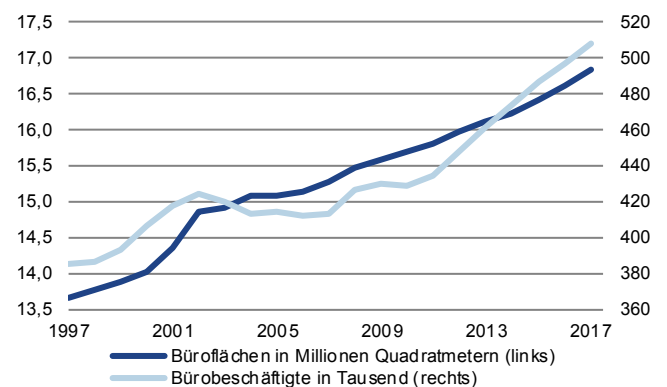
Die Bürobeschäftigung hat kräftig zugelegt

BÜROMÄRKTE DER BADEN-WÜRTTEMBERGISCHEN OBERZENTREN ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND BÜROBESCHÄFTIGUNG



Quelle: BulwienGesa, Feri, DZ BANK Research

BÜROMARKT IN DER REGION STUTTGART ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND BÜROBESCHÄFTIGUNG



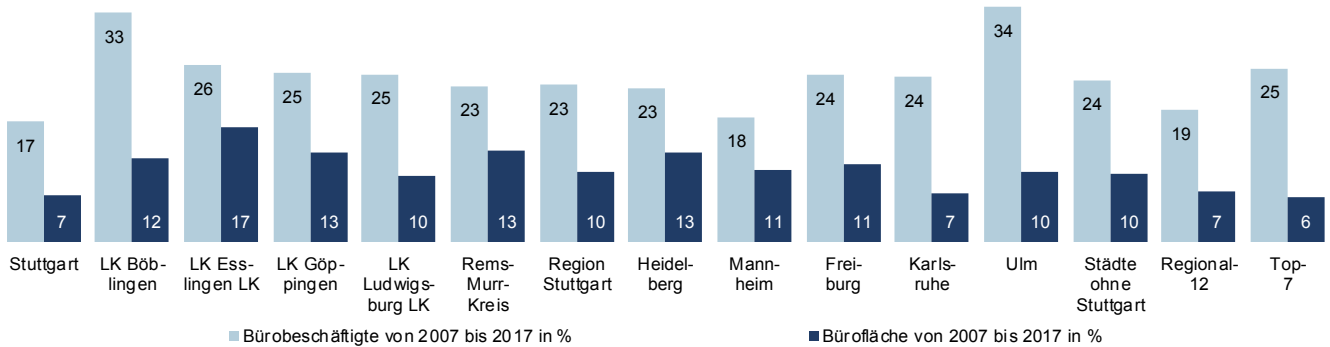
Quelle: BulwienGesa, Feri, DZ BANK Research

Der spürbar gestiegenen Bürobeschäftigung steht allerdings keine ähnlich kräftige Zunahme der Büroflächen gegenüber. Der Büroflächenbestand ist nämlich innerhalb der zurückliegenden zehn Jahre in den sechs betrachteten Städten lediglich zwischen 7 und 13 Prozent gewachsen. Denn nicht nur mit Blick auf den Wohnungsmarkt wurde – und wird – zu wenig gebaut. Aber im Gegensatz zum Wohnungsbau hat sich der Neubau von Bürogebäuden nur verhalten beschleunigt, sodass hier die Bedarfslücke noch spürbar zunimmt. Weil der Anteil leer stehender Büroflächen in der Mitte des vergangenen Jahrzehnts noch vergleichsweise hoch war, konnte der wachsende Flächenbedarf oftmals noch einige Zeit aus dem Bestand bedient werden.

Der Büroneubau hinkt dem Beschäftigungswachstum hinterher

Allerdings waren an den Bürostandorten in Baden-Württemberg auch in der Vergangenheit nicht die hohen, teilweise zweistelligen Leerstandsquoten wie in anderen deutschen Regionen zu beobachten.

DIE ENTWICKLUNG DER BÜROBESCHÄFTIGUNG WEIST AN DEN EINZELNEN STANDORTEN GROSSE UNTERSCHIEDE AUF

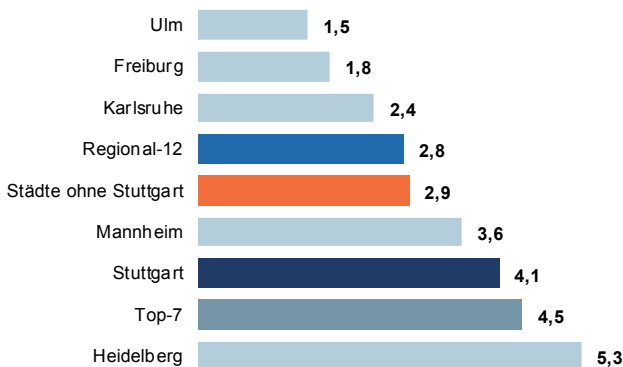


Quelle: BulwienGesa, Feri, DZ BANK Research

Das im bundesweiten Vergleich bereits vor zehn Jahren relativ niedrige Leerstandsniveau in Stuttgart wie auch in den Oberzentren ist seitdem kräftig abgebaut worden. Dadurch sank die Leerstandsquote in Stuttgart 2017 auf rund 2 Prozent. In den Oberzentren ist der Anteil mit etwas über 3 Prozent aber auch nur wenig größer. Damit besteht kaum noch die Möglichkeit, kurzfristig größere zusammenhängende Flächen im Bestand anzumieten. Insofern überrascht es nicht, dass größere Mietabschlüsse meistens vor dem Hintergrund einer eigennutzungsorientierten Projektentwicklung erfolgen – die allerdings einige Jahre Vorlauf bis zum Bezug erfordert. Vor allem für den aufstrebenden Stuttgarter Büromarkt könnte der Flächenengpass ein zunehmendes Wachstumshemmnis darstellen.

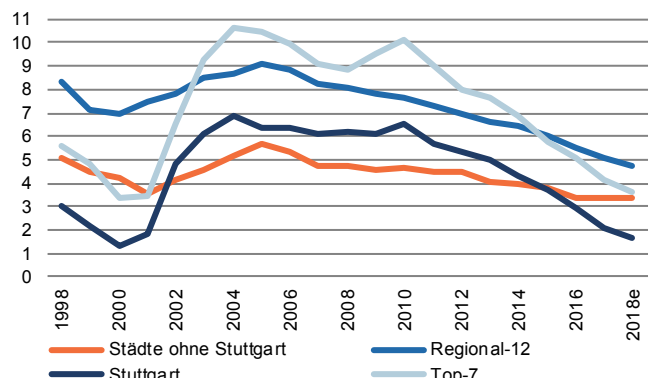
Die baden-württembergischen Bürostandorte verfügen kaum noch über frei verfügbare Büroflächen

DIE STANDORTE WEISEN GROSSE UNTERSCHIEDE BEIM BÜROFLÄCHENUMSATZ AUF
BÜROFLÄCHENUMSATZ 2017 (IN % DES FLÄCHENBESTANDES)



Quelle: BulwienGesa

DER ANTEIL LEER STEHENDER BÜROFLÄCHEN WEIST EIN DURCHWEG NIEDRIGES NIVEAU AUF
LEERSTANDSQUOTE (IN PROZENT)



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Aber trotz des ausgedünnten Flächenangebots konnte der Stuttgarter Büromarkt im vergangenen Jahr einen recht hohen Flächenumsatz erzielen, knapp unterhalb des Top-Standorte-Durchschnitts. Insgesamt wechselte in Stuttgart bei etwa 4 Prozent der gemieteten Büroflächen der Nutzer. Der Büroflächenumsatz der fünf Oberzentren entsprach dagegen mit durchschnittlich nicht ganz 3 Prozent des Bestandes fast genau unserem Referenzindex bundesweiter Oberzentren. Die einzelnen Standorte

Trotz geringem Angebot an frei verfügbaren Flächen fiel der Büroflächenumsatz relativ hoch aus

wichen dabei zum Teil aber kräftig vom Durchschnittswert ab. Während Ulm und Freiburg mit 1,5 beziehungsweise 1,8 Prozent deutlich darunter lagen, wurde in Heidelberg fast das doppelte Niveau erreicht.

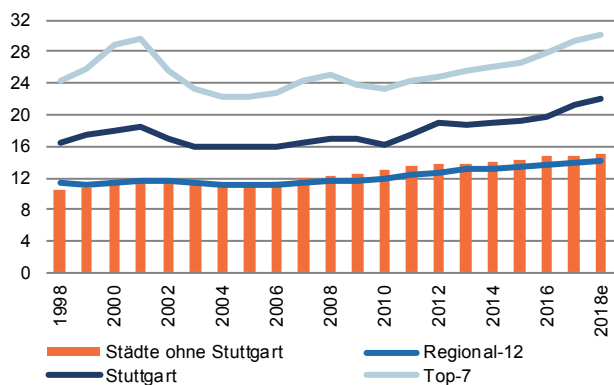
Dass die Büromieten in Baden-Württemberg angesichts des hohen Büroflächenbedarfs für neue Arbeitsplätze auf der einen und des überwiegend knappen Flächenangebots auf der anderen Seite steigen, ist keine Überraschung. Das Tempo des jährlichen Mietanstiegs ist daran gemessen in den Oberzentren mit nicht einmal 2 Prozent im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre aber moderat. Dafür dürfte auch das schon hohe Mietniveau verantwortlich sein. Denn die kleineren Bürostandorte Freiburg, Heidelberg und Ulm zählen zu den teuersten in Deutschland unterhalb der Top-Standorte. Aber auch Mannheim ist ein eher hochpreisiger Bürostandort. Karlsruhe entspricht dagegen weitgehend der Benchmark.

Die Oberzentren in Baden-Württemberg zählen zu den teuersten deutschen Bürostandorten

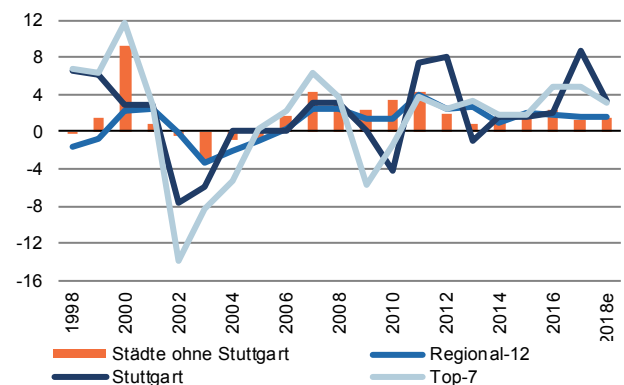
Der Stuttgarter Büromarkt weist seit langem ein im Umfeld der Top-Standorte vergleichsweise niedriges Mietniveau auf. Erst 2017 konnte die Stuttgarter Bürospitzenmiete mit einem großen Sprung von fast 9 Prozent die Marke von 20 Euro je Quadratmeter überspringen. Mit 21,40 Euro je Quadratmeter konnte Stuttgart zudem an Köln vorbeiziehen, ist also mit dem sechsten Platz nun nicht mehr der günstigste Bürostandort in den Top-7.

Die Spitzenmiete am Stuttgarter Büromarkt konnte 2017 kräftig zulegen

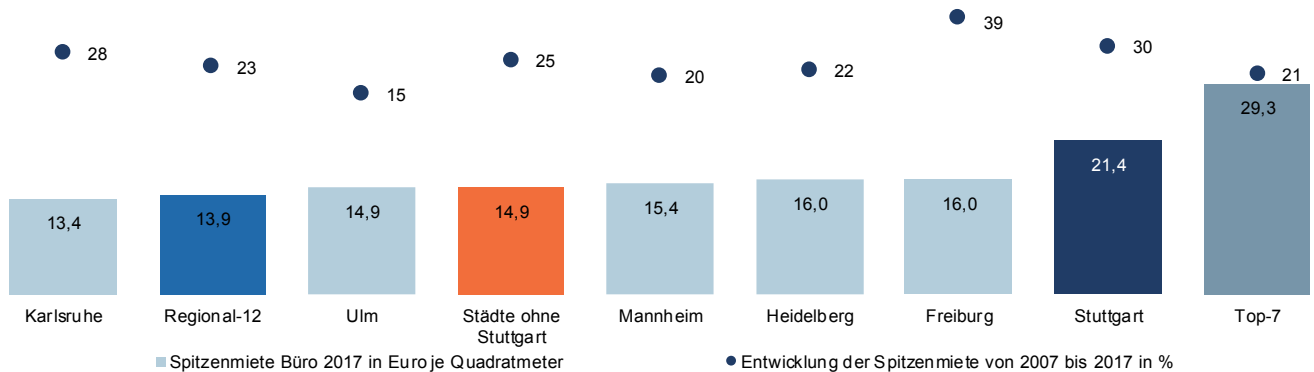
DIE BÜROMIETEN SETZEN IHREN AUFWÄRTSTREND FORT
BÜROSPITZENMIETE JE QUADRATMETER (IN EURO)



BÜROMIETEN IN DEN OBERZENTREN SIND 12 JAHRE IN FOLGE GESTIEGEN
BÜROSPITZENMIETE GGÜ. VORJAHR IN PROZENT



BÜRO: SPITZENMIETE 2017 UND 10-JÄHRIGE MIETENTWICKLUNG AN DEN EINZELNEN STANDORTEN



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Im Gegensatz zum gestoppten Mietwachstum im Einzelhandel dürfte sich der Aufwärtstrend bei den Büromieten an den attraktiven Bürostandorten fortsetzen. Die Voraussetzungen dafür sind die wahrscheinlich weiter steigende Bürobeschäftigung

Die Vorgaben für ein weiteres Wachstum der Büromieten sind gut

in den Großstädten und das demgegenüber knappe Büroflächenangebot. Fachkräfte sind knapp, sodass es für die Unternehmen von Vorteil sein dürfte, wenn die Arbeitsplätze in den Städten entstehen, in denen die gesuchten Experten gerne wohnen. Die Möglichkeiten für die Entwicklung neuer Büroflächen sind allerdings nicht besser geworden, selbst wenn dank Konversionsflächen entsprechender Baugrund verfügbar ist.

Denn erstens sind die Kapazitäten der Bauwirtschaft schon durch den wachsenden Wohnungsbau in hohem Maße ausgelastet, was zweitens zu kräftig steigenden Preisen für Bauleistungen führt. Und drittens könnten die abgeschwächten Geschäftserwartungen dazu führen, dass die Unternehmen weitreichende Entscheidungen wie große Büroprojekte erst einmal etwas zurückhaltender angehen.

Möglicherweise dämpfen die zunehmenden Konjunkturrisiken aber sowohl die Bereitschaft für Neueinstellungen als auch die zum Abschluss langfristiger Mietverträge mit spürbar höheren Mieten, auch mit Blick auf das in den Oberzentren schon recht hohe Mietniveau. Daher erwarten wir ein moderates Mietplus im laufenden Jahr von 3,3 Prozent in Stuttgart und 1,4 Prozent in den Oberzentren. Die Mietdaten für die einzelnen Standorte sind in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst.

**Die Voraussetzungen für den Büro-
bau werden nicht besser**

**Prognose 2018: Die Mieten ziehen
trotz Flächenmangel nur moderat an**

PROGNOSE BÜRO

		2016		2017		2018e	
Stuttgart	Miete Toplage in Euro (% ggü. Vorjahr)	19,7	(2,1)	21,4	(8,6)	22,1	(3,3)
	Leerstandsquote in %	2,9		2,1		1,7	
Heidelberg	Miete Toplage in Euro (% ggü. Vorjahr)	16,0	(6,7)	16,0	(0,0)	16,2	(1,2)
	Leerstandsquote in %	2,8		2,8		2,8	
Mannheim	Miete Toplage in Euro (% ggü. Vorjahr)	15,2	(1,3)	15,4	(1,3)	15,6	(1,3)
	Leerstandsquote in %	4,4		4,8		4,9	
Freiburg	Miete Toplage in Euro (% ggü. Vorjahr)	15,5	(2,0)	16,0	(3,2)	16,2	(1,3)
	Leerstandsquote in %	1,4		1,5		1,4	
Karlsruhe	Miete Toplage in Euro (% ggü. Vorjahr)	13,3	(2,3)	13,4	(0,8)	13,7	(2,2)
	Leerstandsquote in %	3,6		3,3		3,2	
Ulm	Miete Toplage in Euro (% ggü. Vorjahr)	14,9	(0,7)	14,9	(0,0)	15,0	(0,7)
	Leerstandsquote in %	4,0		3,8		3,6	
Städte ohne Stuttgart	Miete Toplage in Euro (% ggü. Vorjahr)	14,7	(2,4)	14,9	(1,2)	15,1	(1,4)
	Leerstandsquote in %	3,4		3,4		3,3	

Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien – Marktsituation und Prognose

Die wirtschaftliche Stärke und der daran geknüpfte anhaltende Bedarf an Arbeitskräften sorgen für einen seit Jahren anhaltenden Zuzug nach Baden-Württemberg. Dabei müssen die guten Beschäftigungsmöglichkeiten, die attraktiven Städte, die reizvolle Landschaft und die kurzen Wege in die Schweiz und nach Frankreich das knappe Wohnungsangebot und das hohe, zum Teil sehr hohe Preisniveau am Wohnungsmarkt wettmachen.

**Die hohen Preise am Wohnungs-
markt spiegeln die Attraktivität
Baden-Württembergs wider**

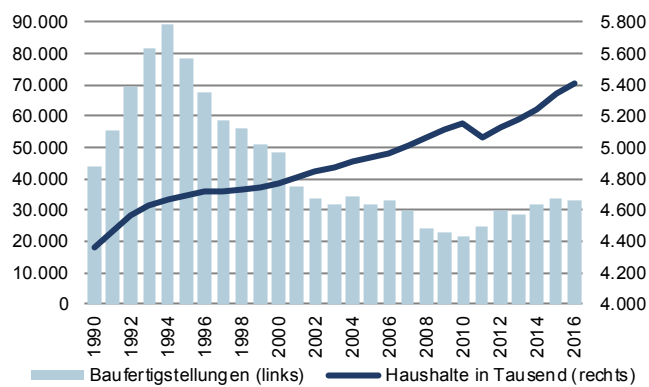
Zum einen sind Wohnungen knapp, weil der Wohnungsbau bei weitem nicht mit dem starken Wachstum der Zahl privater Haushalte Schritt gehalten hat. Dazu trägt praktisch in allen Städten neben der steigenden Einwohnerzahl auch der „Haushaltsverkleinerungseffekt“ bei. Durch immer mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte sinkt die durchschnittliche Personenzahl pro Haushalt kontinuierlich. Zum anderen sind die Mieten enorm hoch. In Freiburg und Heidelberg muss mitunter mehr gezahlt werden als an einigen Top-Standorten.

**Der Wohnungsbau hält nicht mit
dem Wachstum der Zahl privater
Haushalte Schritt**

Denn während die Einwohnerzahl wie auch die der privaten Haushalte kontinuierlich nach oben zeigt, sind die Wohnungsbauaktivitäten nach der kurzen Übertreibung im Zuge der Wiedervereinigungs-Euphorie nicht wieder kräftig in Schwung gekommen. Nicht einmal 30.000 Wohnungen sind in den zurückliegenden zehn Jahren pro Jahr im Durchschnitt gebaut worden, weniger als drei Wohneinheiten auf 1.000 Einwohner. Die Gründe, die bundesweit den Wohnungsbau bremsen, gelten auch in Baden-Württemberg, allerdings in noch ausgeprägterer Form. Das betrifft etwa die Knappheit an Boden, sofern nicht Konversionsareale Abhilfe schaffen, und die damit verbundenen hohen Preise für Bauland. Außerdem dürften die Kapazitäten der Bauwirtschaft noch stärker als andernorts ausgelastet sein. Denn angesichts guter Beschäftigungsmöglichkeiten finden die Bauunternehmen hier vermutlich noch schwerer Arbeitskräfte als in Regionen mit höherer Arbeitslosigkeit.

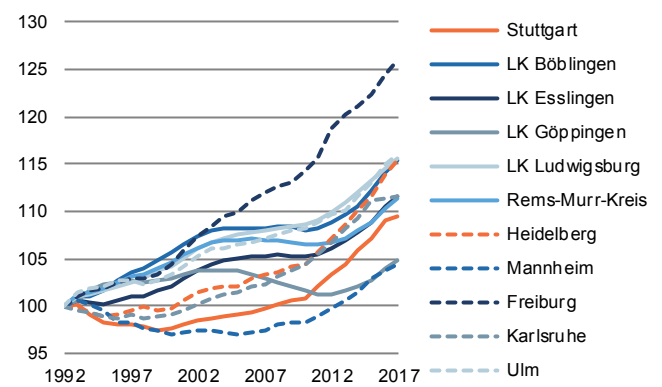
Knappes Bauland, hohe Preise und eine ausgelastete Bauwirtschaft dämpfen die Ausweitung des Wohnungsbaus

WÄHREND BEVÖLKERUNG UND HAUSHALTE KONTINUIERLICH ZUNEHMEN, HÄLT SICH DER WOHNUNGSBAU IN GRENZEN
FERTIGSTELLUNGEN UND HAUSHALTE IN BADEN-WÜRTTEMBERG



Quelle: BulwienGesa, Landesstatistikamt Baden Württemberg

ALLE BETRACHTETEN STANDORTE WACHSEN, ABER MIT DEUTLICH UNTERSCHIEDLICHEM TEMPO
EINWOHNERZAHL 1992 = 100



Quelle: BulwienGesa, DZ BANK Research

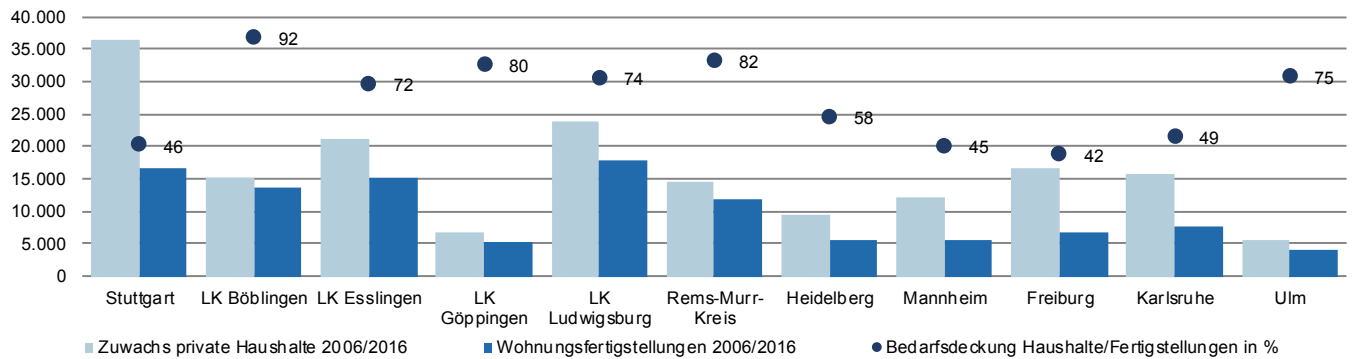
Dass gemessen am Bedarf durch die wachsende Bevölkerung und der steigenden Zahl privater Haushalte zu wenig gebaut worden ist, lässt sich an allen im Marktbericht betrachteten Standorten beobachten. Das Ausmaß ist allerdings unterschiedlich. Freiburg weist zum Beispiel ein besonders kräftiges Einwohnerwachstum auf. Dagegen dürfte in Stuttgart zudem die topographische Kessellage für das zu geringe Ausmaß des Wohnungsbaus verantwortlich sein. In Mannheim wiederum hat vermutlich die bis vor einigen Jahren noch angespannte wirtschaftliche Lage die Neubauaktivitäten gebremst.

An allen Standorten ist das Angebot an attraktiven Wohnungen zu knapp

Bezogen auf das Wachstum der Zahl privater Haushalte – als Maßstab für den Wohnungsbedarf – hat die Zahl der gebauten Wohnungen in den zurückliegenden zehn Jahren zum Teil nur etwas mehr als 40 Prozent davon ausgemacht. Vergleichsweise hohe Relationen zwischen dem so berechneten Bedarf und dem Wohnungsbau von etwa 70 bis 90 Prozent sind vor allem in den Landkreisen und in Ulm zu beobachten. In den übrigen fünf Städten erreicht die Relation dagegen lediglich Werte zwischen rund 40 und 60 Prozent. Damit ist die Anspannung am Wohnungsmarkt hier mit der Zeit tendenziell größer geworden.

Vor allem im Stuttgart, Mannheim, Karlsruhe und Freiburg wurde in Relation zum Haushaltswachstum zu wenig gebaut

ÜBERALL WIRD ZU WENIG GEBAUT – ABER DIE BEDARFSLÜCKE AN DEN EINZELNEN STANDORTE IST UNTERSCHIEDLICH GROSS
ANSTIEG DER PRIVATEN HAUSHALTE VON 2007 BIS 2017 GEGENÜBER DEN KUMULIERTEN WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN

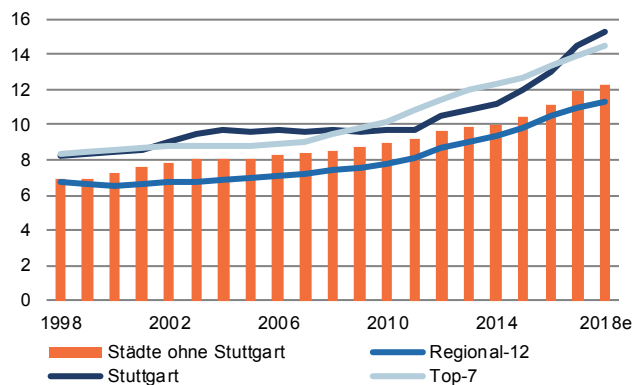


Quelle: Feri, BulwienGesa, Statistikämter der Städte, DZ BANK Research

Der hohe Wohnungsbedarf bei einem zugleich oft knappen Angebot und einer hohen wirtschaftlichen Leistungskraft führte in den betrachteten Städten Baden-Württembergs zu hohen und steigenden Wohnungsmieten. So fällt die durchschnittliche Erstbezugsrente in den baden-württembergischen Oberzentren mit rund 12 Euro je Quadratmeter (2017) rund 1 Euro je Quadratmeter höher aus als in unserem Vergleichsindex Regional-12 aus 12 bundesweiten Oberzentren. Dabei entspricht die Erstbezugsrente in Karlsruhe, Mannheim und Ulm noch im Wesentlichen dem bundesweiten Durchschnitt. Für das überdurchschnittliche Mietniveau sorgen insbesondere die beiden Städte Heidelberg und Freiburg, deren durchschnittliche Erstbezugsrente mit etwa 13 beziehungsweise 14 Euro je Quadratmeter bereits im Bereich der Top-Standorte liegt. Dagegen weist der Mietanstieg im Südwesten mit einem Plus von gut 50 Prozent binnen zehn Jahren keine überdurchschnittliche Dynamik auf. In Heidelberg sind die Mieten in dieser Zeit nicht einmal halb so stark gestiegen, was insbesondere auf das bereits hohe Ausgangsniveau zurückzuführen sein dürfte.

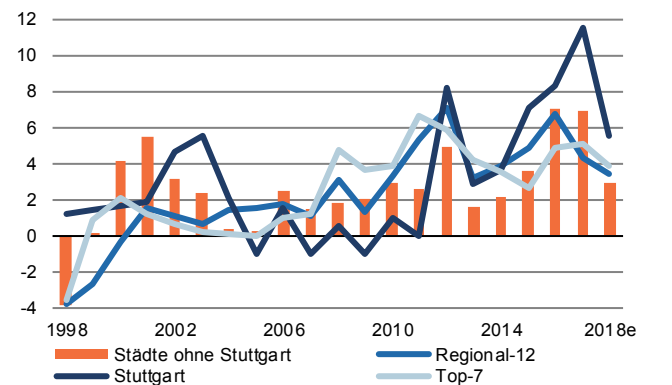
Die Wohnungsmieten in Freiburg und Heidelberg liegen auf Top-Standorte-Niveau

WOHNEN IST IN BADEN-WÜRTEMBERG VERGLEICHSWEISE TEUER
DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE (IN EURO/M²)



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

MIETDYNAMIK DER OBERZENTREN LIEGT IM BUNDESDURCHSCHNITT
DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE (GGÜ. VORJAHR IN %)



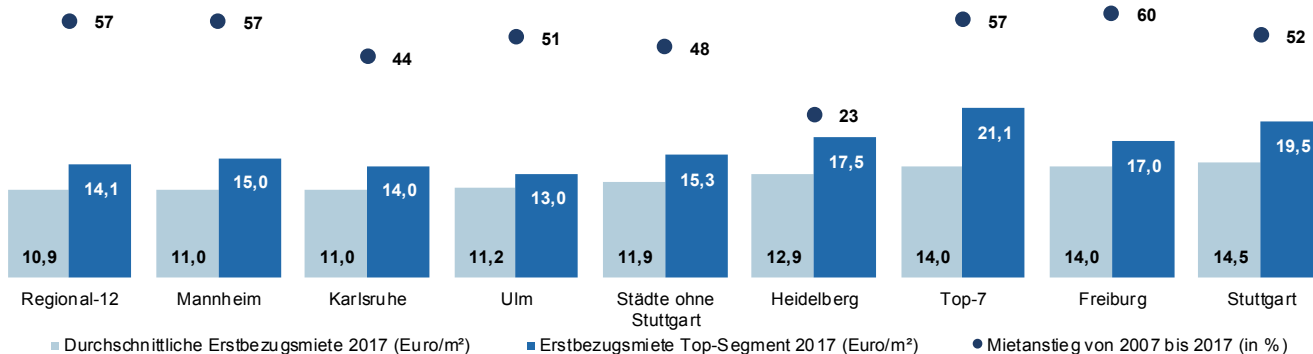
Quelle: BulwienGesa, DZ BANK Research

Neben Heidelberg fällt auch Stuttgart bei der Mietentwicklung ein wenig aus dem Rahmen. Im Vergleich mit den übrigen sechs Top-Standorten lagen die Stuttgarter Wohnungsmieten zu Beginn des vergangenen Jahrzehnts auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Aber in der Folgezeit von 2004 bis 2011 stagnierten sie weitgehend. Den 2007 einsetzenden kräftigen Mietanstieg der Top-Standorte haben diese damit „verpasst“. Aber ab 2012 zogen die Stuttgarter Wohnungsmieten mit so

Stuttgarts Wohnungsmieten sind nach einer längeren Stagnationsphase „explodiert“

hohen Zuwachsraten an, dass das Mietniveau inzwischen wieder über den Top-Standorte-Durchschnitt gehoben wurde. 2017 betrug die durchschnittliche Erstbezugsmiete in der baden-württembergischen Landeshauptstadt 14,50 Euro je Quadratmeter. Im Spitzensegment des Marktes waren es 19,50 Euro je Quadratmeter.

WER NACH BADEN-WÜRTTEMBERG ZIEHT, MUSS SICH AUF EIN HOHES MIETNIVEAU GEFASST MACHEN



Quelle: BulwienGesa, DZ BANK Research

Die Wohnungsmärkte an den untersuchten Standorten werden sich voraussichtlich auch zukünftig weiter positiv entwickeln. Die guten wirtschaftlichen Bedingungen in Baden-Württemberg und die hohe Lebensqualität dürften für einen anhaltenden Zuzug sorgen. Das Ausmaß des weiteren Mietanstiegs an den einzelnen Standorten dürfte vor allem vom Wohnungsangebot, aber auch vom schon erreichten Mietniveau abhängen. Wir gehen unter dem Strich im laufenden Jahr von einem jährlichen Mietplus im Bereich von 3 Prozent aus, der damit aber nicht mehr an die hohen Zuwachsraten von 2016 und 2017 heranreicht. Ein kräftigeres Plus von rund 5 Prozent könnte sich dagegen in Stuttgart einstellen. Die Mietdaten für die einzelnen Standorte sind in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst.

Prognose Wohnen: 2018 dürfte das erreichte Mietniveau und der ausgeweitete Wohnungsbau den Mietanstieg verlangsamen

PROGNOSE WOHNEN

Erstbezugsmiete je Quadratmeter in Euro (% ggü. Vorjahr)		2016		2017		2018e	
Stuttgart	Durchschnitt	13,0	(8,3)	14,5	(11,5)	15,3	(5,5)
	Maximum	18,0	(9,1)	19,5	(8,3)	20,5	(5,1)
Heidelberg	Durchschnitt	12,5	(4,2)	12,9	(3,2)	13,2	(2,3)
	Maximum	16,8	(1,8)	17,5	(4,2)	17,8	(1,7)
Mannheim	Durchschnitt	10,5	(10,5)	11,0	(4,8)	11,3	(3,0)
	Maximum	13,5	(8,0)	15,0	(11,1)	15,5	(3,3)
Freiburg	Durchschnitt	12,2	(10,9)	14,0	(14,8)	14,4	(2,9)
	Maximum	15,0	(3,4)	17,0	(13,3)	17,5	(2,9)
Karlsruhe	Durchschnitt	10,5	(5,0)	11,0	(4,8)	11,3	(3,0)
	Maximum	13,5	(3,8)	14,0	(3,7)	14,4	(3,1)
Ulm	Durchschnitt	10,5	(0,0)	11,2	(6,7)	11,6	(3,2)
	Maximum	12,5	(4,2)	13,0	(4,0)	13,4	(3,1)
Städte ohne Stuttgart	Durchschnitt	11,1	(7,0)	11,9	(7,0)	12,2	(2,9)
	Maximum	14,2	(4,5)	15,3	(7,8)	15,7	(2,9)

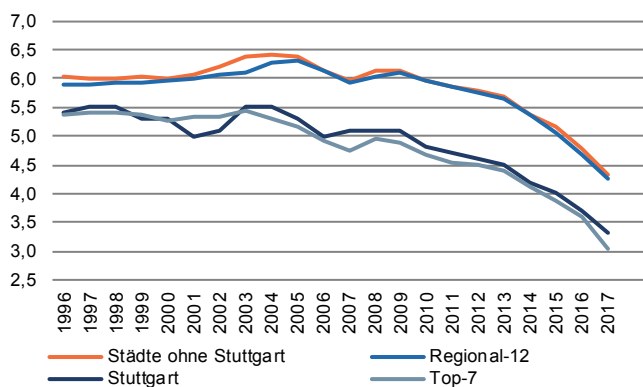
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Entwicklung der Mietrendite in Baden-Württemberg

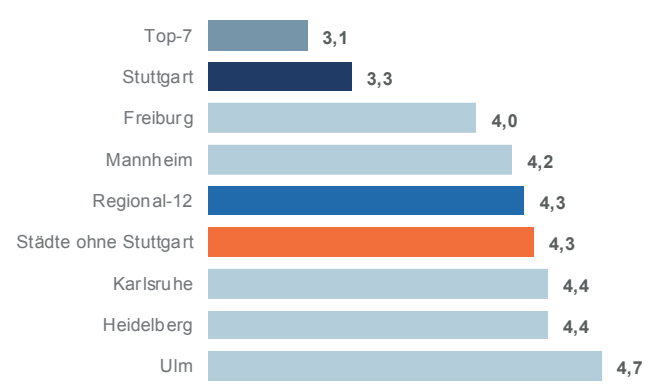
Gewerbeimmobilien und Wohnungen dürften in Baden-Württemberg angesichts eines soliden wirtschaftlichen Umfeldes und eines anhaltenden Bevölkerungswachstums gefragt bleiben. Angesichts des knappen Angebots ist das Leerstandsrisiko gering, während die Chancen für steigende Mieten – vom Handel abgesehen – gut sind. Vor diesem Hintergrund sind baden-württembergische Gewerbeimmobilien und Mehrfamilienhäuser für Investoren attraktiv. Während die anfänglichen Mietrenditen für Büro- und Einzelhandelsobjekte auf Augenhöhe mit dem bundesweiten Niveau liegen, sind Investments am Wohnungsmarkt vergleichsweise teuer. Die etwas höhere Mietrendite in Ulm dürfte auf die geringere Marktgröße zurückzuführen sein.

Die Mietrenditen für Büro und Handel entsprechen weitgehend dem Bundestrend – Wohninvestments sind dagegen relativ teuer

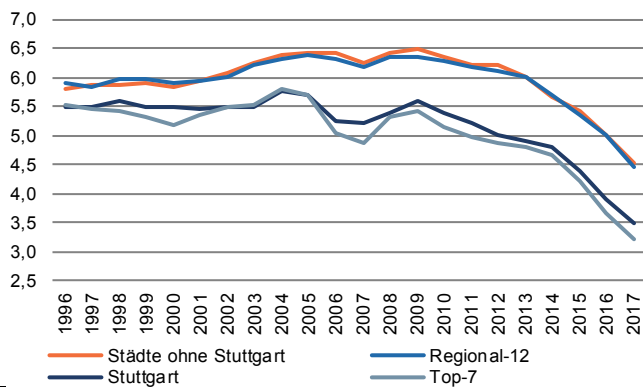
HANDEL: RENDITEENTWICKLUNG FÜR ZENTRALE LAGEN
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN ZENTRALEN LAGEN IN %



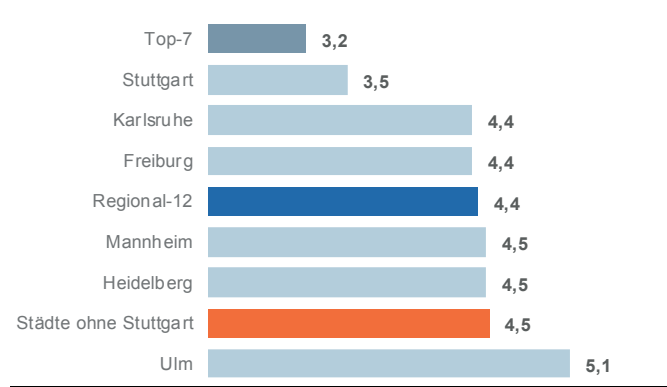
RENDITEN IM HANDEL AN DEN EINZELNEN STANDORTEN
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN ZENTRALEN LAGEN IN %



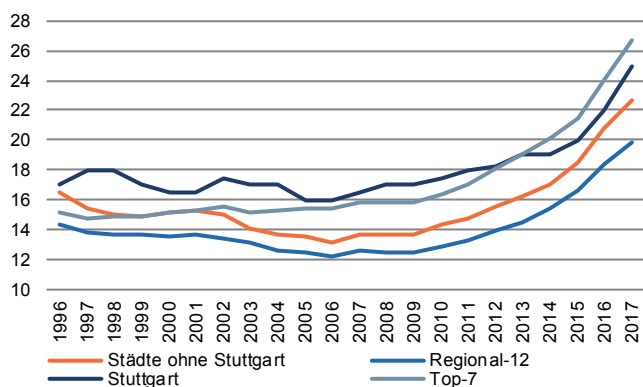
BÜRO: RENDITEENTWICKLUNG FÜR ZENTRALE LAGEN
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN ZENTRALEN LAGEN IN %



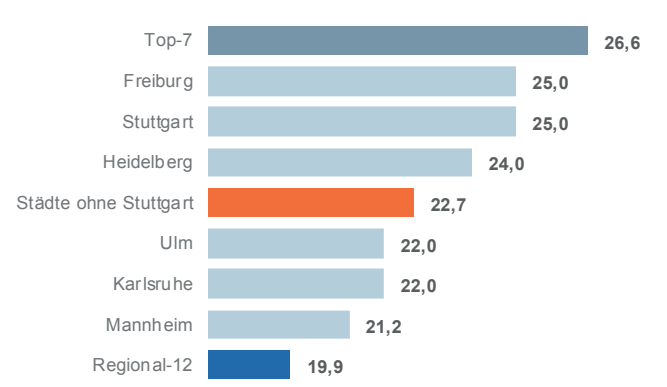
RENDITEN FÜR BÜROS AN DEN EINZELNEN STANDORTEN
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN ZENTRALEN LAGEN IN %



WOHNEN: ENTWICKLUNG DER MIET-KAUFPREIS-RELATION
VERVIELFACHER FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER



MIET-KAUFPREIS-RELATION AN DEN STANDORTEN
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.

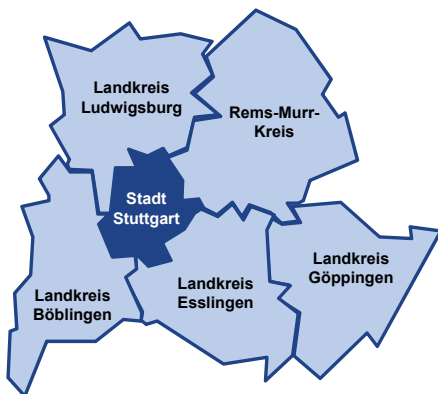
REGION STUTTGART

Großraum Stuttgart im Überblick

Die Region setzt sich aus Stuttgart und den Landkreisen Böblingen, Esslingen, Göppingen, Ludwigsburg und dem Rems-Murr-Kreis zusammen. Im Ballungsraum mit etwa 80 Kilometern Durchmesser leben fast 2,8 Millionen Einwohner, ein Viertel der Bevölkerung Baden-Württembergs. Die Wirtschaftsleistung macht mit über 130 Milliarden Euro 30 Prozent des Bruttoinlandsproduktes von Baden-Württemberg aus. International bekannt ist vor allem der Automotive-Sektor mit Marken wie Mercedes, Porsche und Bosch sowie vielen erfolgreichen mittelständischen Unternehmensgruppen wie Eberspächer, Mahle, Mann + Hummel oder Recaro. Im Zusammenspiel mit dem Fahrzeugbau hat sich der Maschinenbau mit bedeutenden Unternehmen wie Dürr, EMAG, Schuler oder Trumpf zu einem bedeutenden Wirtschaftsfaktor entwickelt. Ebenfalls wichtig ist der IT-Sektor mit bekannten Vertretern wie HP oder IBM. Eine größere Rolle spielt auch die Kreativwirtschaft. Günstig für den Wirtschaftsstandort ist die zentrale Lage in Europa und die gute Verkehrsanbindung mit Autobahnen, ICE-Trassen, internationalem Flughafen und einem leistungsfähigen öffentlichen Nahverkehr. Nachwuchskräfte werden an über 20 Hochschulen mit rund 54.000 Studenten ausgebildet. Dennoch mangelt es auf dem praktisch vollbeschäftigten Arbeitsmarkt an Fachkräften. Zur Unterstützung der regionalen Entwicklung wurde 1994 der „Verband Region Stuttgart“ ins Leben gerufen. Die Internationale Bauausstellung (IBA), die 2027 in der Region Stuttgart stattfindet, soll unter anderem Lösungen für das Leben, Wohnen und Arbeiten im digitalen und globalen Zeitalter finden. Dabei sollen Stadtquartiere entstehen, in denen neue Wohnformen und Konzepte für bezahlbaren Wohnraum ihre Praxistauglichkeit beweisen sollen.

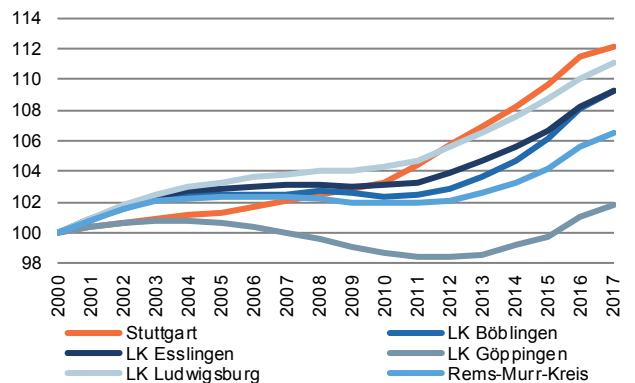
Die Region Stuttgart ist für fast 30 Prozent der Wirtschaftsleistung Baden-Württembergs verantwortlich

FÜNF LANDKREISE UMSCHLIESSEN DIE STADT STUTTGART



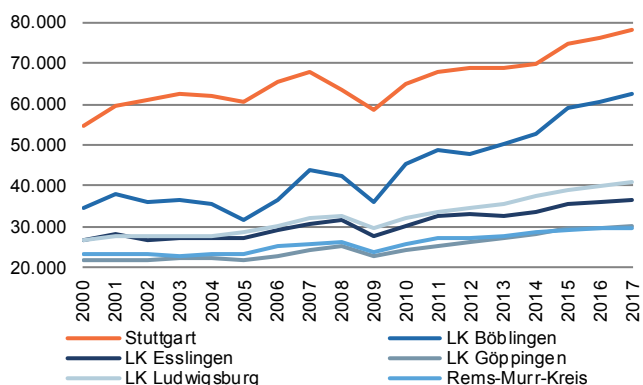
Quelle: Stadt Stuttgart

KRÄFTIGES BEVÖLKERUNGSPLUS – EINWOHNERZAHL (2000 = 100)



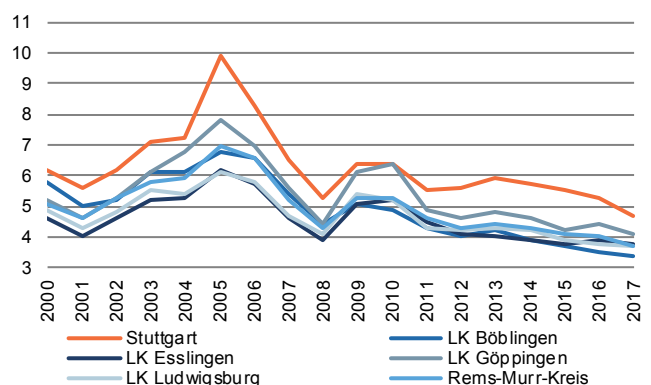
Quelle: Feri

WIRTSCHAFTSLEISTUNG PRO KOPF IN EURO



Quelle: Feri

ARBEITSLSENQUOTE (IN %) SIGNALISIERT VOLLBESCHÄFTIGUNG



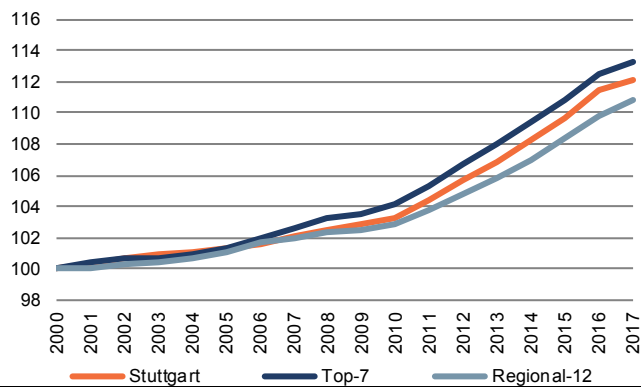
Quelle: BulwienGesa

Stadt Stuttgart

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist mit 630.000 Einwohnern die mit Abstand größte Stadt in Baden-Württemberg. Bundesweit liegt sie auf Platz sechs. Außerdem ist sie das Zentrum eines wirtschaftsstarken Ballungsraumes mit rund 2,8 Millionen Einwohnern. Im Unterschied zu den anderen deutschen Top-Standorten ist die Stuttgarter Wirtschaft noch stark industriell geprägt, wenngleich auch hier der Löwenanteil der Beschäftigten im Dienstleistungsbereich tätig ist. Durch die Wirtschaftsstruktur ist Stuttgart von den Folgen der internationalen Finanzkrise überproportional betroffen gewesen. Aber davon ist heute nichts mehr zu spüren. Vielmehr sorgt die hohe internationale Nachfrage nach den in der Region hergestellten Produkten – Schwerpunkte sind der Fahrzeug- und Maschinenbau – für ein sehr hohes Beschäftigungsniveau und eine niedrige Arbeitslosigkeit. Im Juni 2018 lag die Quote bei 4,1 Prozent. Das ist auch deshalb beachtlich, weil der Arbeitsmarkt das kräftige Einwohnerwachstum – 10 Prozent beziehungsweise fast 60.000 Menschen in zehn Jahren – problemlos absorbieren konnte. Zu den bekanntesten Unternehmen, die für den anhaltenden wirtschaftlichen Erfolg verantwortlich sind, zählen Daimler, Porsche und Bosch. Trotz des starken wirtschaftlichen Hintergrundes hinkte Stuttgart als Immobilienstandort den anderen Top-Standorten lange Zeit ein wenig hinterher. Vor allem mit Blick auf den Büromarkt lag die baden-württembergische Landeshauptstadt bei Miethöhe und Flächenumsatz hinten. Doch diese Lücke hat sich ein gutes Stück verkleinert. Das gewaltige Bahnprojekt Stuttgart 21 verzögert sich voraussichtlich bis 2024, was zu entsprechenden Verschiebungen bei den städtebaulichen Projekten, vor allem dem Rosensteinquartier, führt.

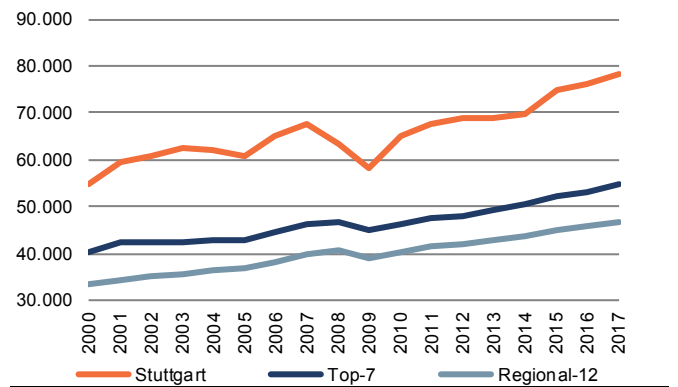
Wirtschaftsstarke Metropole im Südwesten Deutschlands

EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



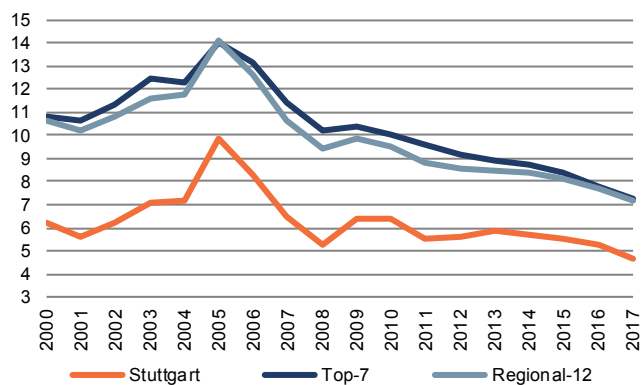
Quelle: Feri

BRUTTOINLANDSPRODUKT PRO KOPF (IN EURO)



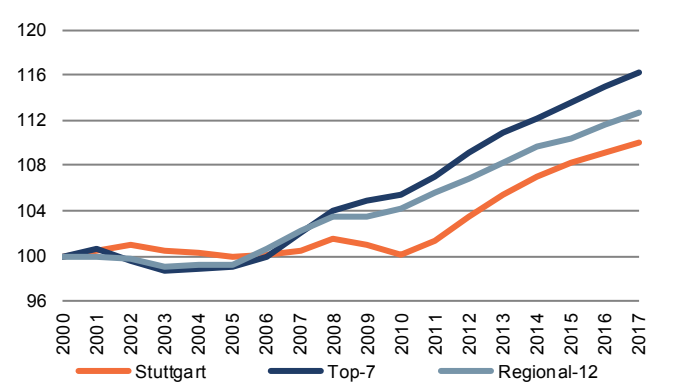
Quelle: Feri

ARBEITSLÖSENQUOTE (IN %)



Quelle: BulwienGesa

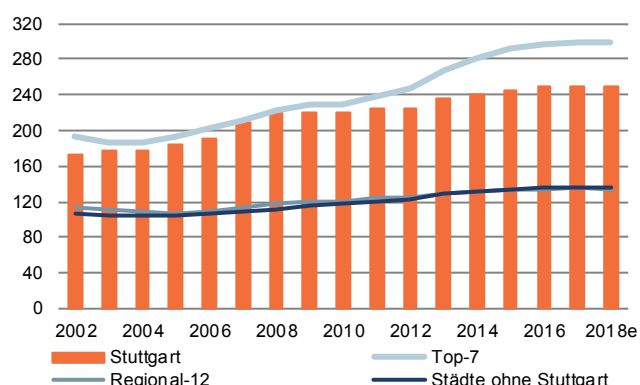
ENTWICKLUNG DER ERWERBSTÄTIGKEIT (2000 = 100)



Quelle: Feri

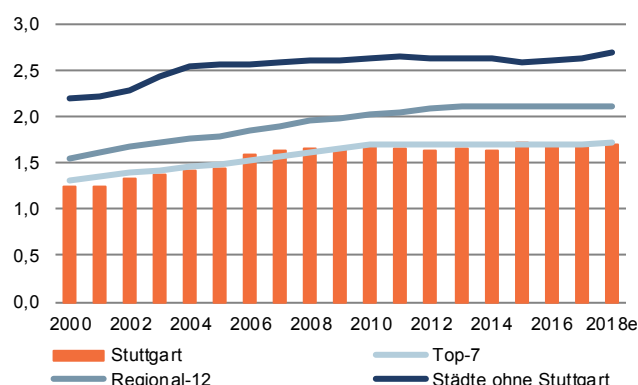
Stuttgart: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL JE QUADRATMETER (IN EURO)



Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF (IN QUADRATMETERN)



Quelle: Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Der Einzelhandel in Stuttgart profitiert vom 2,8 Millionen Einwohner großen und wirtschaftsstarke Einzugsgebiet, was sich in guten Ausprägungen der einzelhandelsrelevanten Kennziffern für Kaufkraft (113) und Zentralität (122) niederschlägt. Das Besucheraufkommen erreicht zwar keine Bestwerte, dennoch hat der Tourismus mit gut 6.000 Übernachtungen auf 1.000 Einwohner Gewicht. Die Standortstärke und die Flächenknappheit in der zentralen 1A-Lage Königstraße hat die Entwicklung mehrerer großer innerstädtischer Einzelhandelsprojekte angeschoben, die in der City auf einen Schlag zu einer Verkaufsflächenausweitung um gut 20 Prozent geführt haben: Im Herbst 2014 eröffneten fast zeitgleich die beiden innerstädtischen Shopping-Center MILANEO und Gerber mit zusammen 60.000 Quadratmetern Verkaufsfläche. Dennoch konnte die Spitzmiete bis 2016 auf 250 Euro etwas anziehen: Schließlich ist mit den neuen Centern nicht nur die Verkaufsfläche, sondern auch die Anziehungskraft der City gewachsen. Im vergangenen Jahr blieb die Spitzmiete aber stabil. Dazu dürfte aber auch das im Frühjahr 2017 eröffnete Dorotheen Quartier mit 10.000 Quadratmetern Shopping-Fläche beigetragen haben. Die Befürchtung, dass der Ausbau der Einzelhandelsfläche die City überfordert, hat sich nicht bestätigt. Die Königstraße konnte ihre Dominanz im Stuttgarter Einzelhandel aufrechterhalten. Für eine steigende Kundenfrequenz dürften das Mode-Outlet Saks Off 5th sowie die zweite Stuttgarter Primark-Filiale im ehemaligen Karstadt-Gebäude sorgen. Beide Geschäfte wurden 2017 eröffnet. Im laufenden Jahr ist – wie andernorts auch – angesichts des wachsenden E-Commerce kein Plus bei der Spitzmiete zu erwarten.

Handel: Die City hat die Flächenausweitung durch drei Shopping-Center in kurzer Zeit gut verkraftet

HANDELSIMMOBILIEN IN STUTTGART

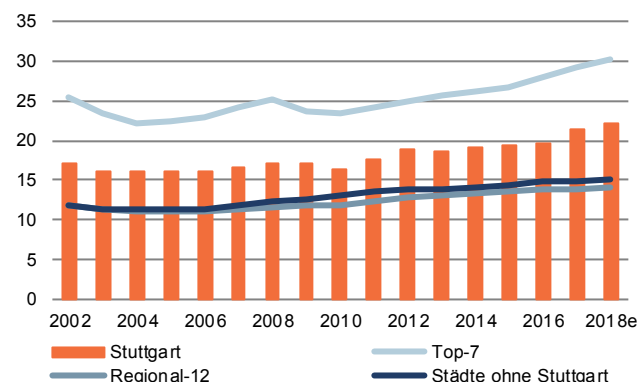
		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	2.013	2.039	2.090	2.138
Arbeitslosenquote	in %	5,5	5,3	4,7	4,5
Einzelhandelsumsatz	in Mio. Euro/in % ggü. VJ	3.531 / 3,5	3.636 / 3,0	3.749 / 3,1	3.856 / 2,9
Einzelhandelsumsatz	in Euro/m² Verkaufsfläche	3.330	3.417	3.507	3.583
Angebot					
Handelsfläche	in Tausend m²	1.060	1.064	1.069	1.076
Handelsfläche	in % ggü. VJ	6,7	0,4	0,4	0,7
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	245 / 14,5	250 / 15,0	250 / 16,0	250 / 16,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	2,1 / 3,6	2,0 / 3,4	0,0 / 6,7	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

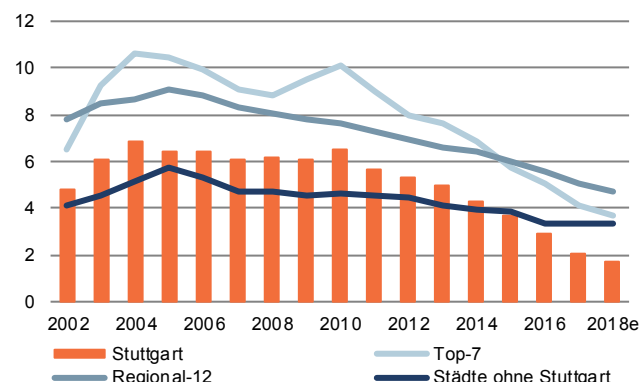
Stuttgart: Büroimmobilien

SPITZENMIETE (IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR)



Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE (IN PROZENT)



Quelle: Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Das wurde auch Zeit: Im vergangenen Jahr übersprang die Miete für erstklassige Büroflächen in Stuttgart erstmals die Marke von 20 Euro je Quadratmeter – und das sogar deutlich. Mit dem Anstieg auf 21,40 Euro je Quadratmeter ging wie in Berlin und Frankfurt ein Plus im oberen einstelligen Prozentbereich einher. Der starke Anstieg dürfte auf dem kaum noch vorhandenen Büroflächenangebot sowie auf einer erhöhten Zahlungsbereitschaft der Mieter basieren. Denn mit einer auf etwas über 2 Prozent gesunkenen Leerstandsquote – das entspricht 170.000 Quadratmetern, verteilt über den Büromarkt – sind die Wahlmöglichkeiten der Büronachfrager stark limitiert. Das gilt insbesondere, wenn eine größere zusammenhängende Fläche benötigt wird. Daher überrascht es auch nicht, dass die beiden Großabschlüsse mit mehr als 10.000 Quadratmetern – die Mieter sind Daimler und CMS Hasche Sigle – auf Neuentwicklungen entfallen. Trotz des starken Mietanstiegs konnte 2017 kein außerordentlich hoher Flächenumsatz wie im Vorjahr realisiert werden. Allerdings stellen 264.000 Quadratmeter für den Stuttgarter Büromarkt auch kein schlechtes Ergebnis dar. Dass es nicht mehr geworden ist, dürfte auch am knappen Angebot verfügbarer Flächen liegen. Da auch im laufenden Jahr mit keinem ausgeprägten Fertigstellungsvolumen zu rechnen ist, dürfte sich das Angebot eher noch weiter verknapfen. Daher dürfte die Spitzenmiete im laufenden Jahr den Abstand zur 20 Euro-Marke weiter ausbauen. Nach dem großen Sprung des Vorjahres gehen wir aber von einem deutlich kleineren Plus aus.

Büro: Das knappe Angebot limitiert den Büroflächenumsatz und treibt die Spitzenmiete erstmals über die Marke von 20 Euro je Quadratmeter

BÜROIMMOBILIEN IN STUTTGART

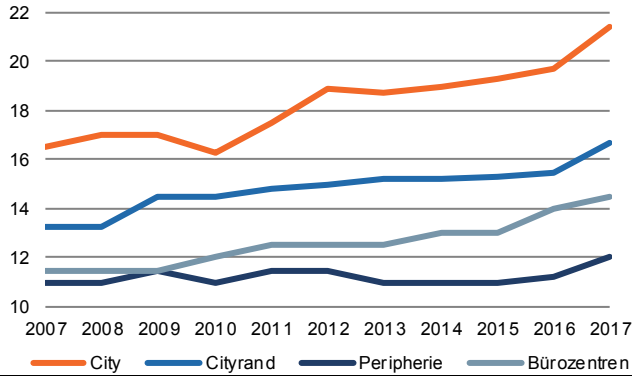
		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. VJ	9,0	3,2	3,5	3,3
BIP pro Kopf	in Euro	74.892	76.010	78.277	80.428
Bürobeschäftigte	in Tausend	194,0	195,7	197,9	200,1
Bürobeschäftigte	in % ggü. VJ	2,6	0,9	1,1	1,1
Angebot					
Bürobestand	in Tausend m ²	7.603	7.682	7.787	7.860
Bürobestand	in % ggü. VJ	0,8	1,0	1,4	0,9
Leerstandsquote	in %	3,7	2,9	2,1	1,7
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m ²	19,3 / 8,7	19,7 / 8,8	21,4 / 9,1	22,1 / 9,1
Top- / Seitenlage	in % ggü. VJ	1,6 / 0,0	2,1 / 1,1	8,6 / 3,4	3,3 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

VJ = Vorjahr

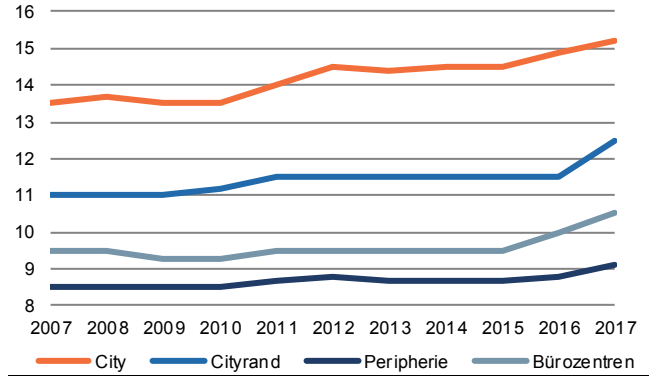
Büromarkt Stuttgart im Detail

SPITZENMIETE NACH BÜROLAGE
(IN EURO JE QUADRATMETER)



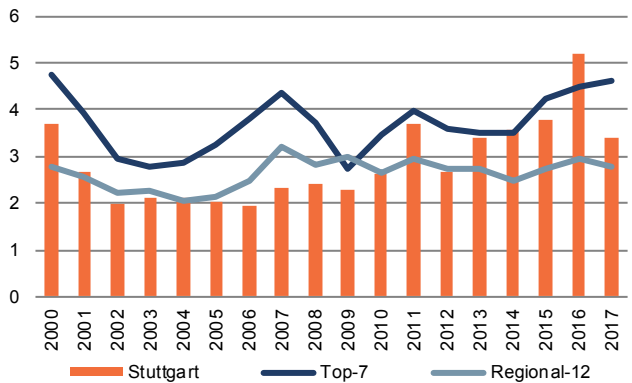
Quelle: BulwienGesa

DURCHSCHNITTSMIETE NACH BÜROLAGE
(IN EURO JE QUADRATMETER)



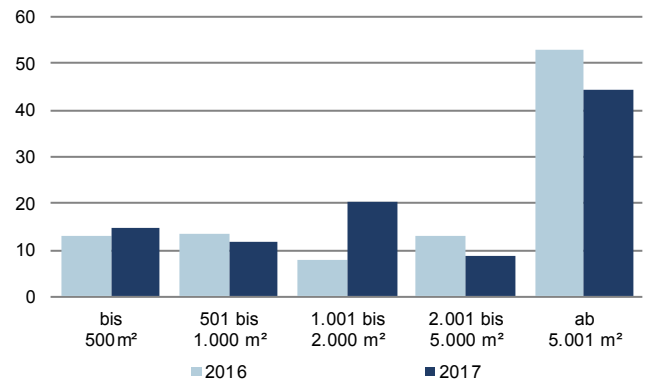
Quelle: BulwienGesa

BÜROFLÄCHENUMSATZ
(IN PROZENT DER BÜROFLÄCHE)



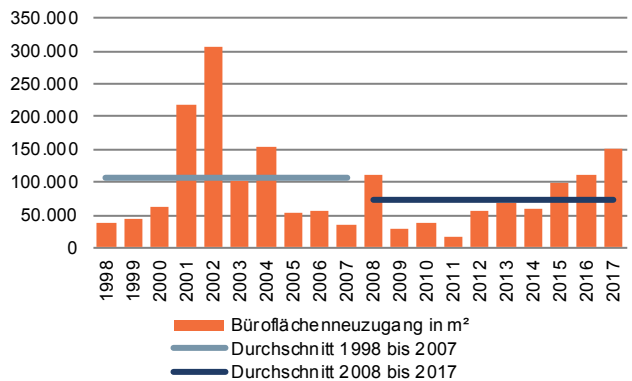
Quelle: BulwienGesa

BÜROFLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN
(IN PROZENT DES GESAMTVOLUMENS)



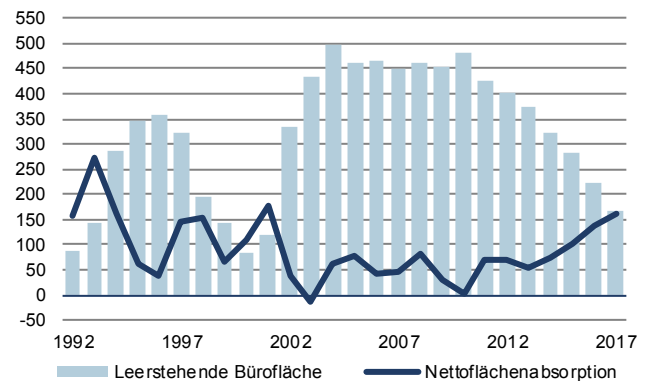
Quelle: E & G Real Estate

BÜROFLÄCHENNEUZUGANG
(IN QUADRATMETERN)



Quelle: BulwienGesa

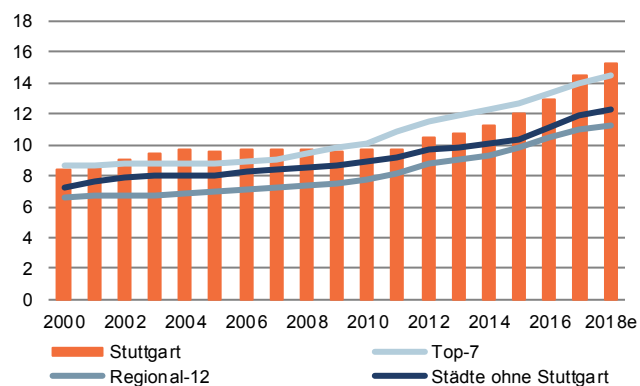
LEERSTANDSENTWICKLUNG UND NETTOFLÄCHENABSORPTION
(IN TAUSEND QUADRATMETERN)



Quelle: BulwienGesa

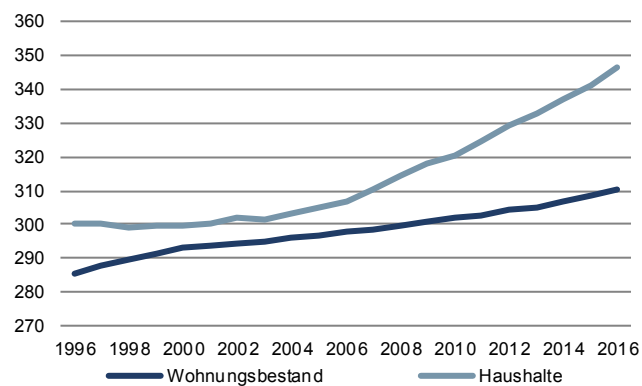
Stuttgart: Wohnimmobilien

DURCHSCHNITTSMIETE ERSTBEZUG JE QUADRATMETER (IN EURO)



Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE (JEWEILS IN TAUSEND)



Quelle: Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Die wie an den übrigen Top-Standorten kräftig wachsende Einwohnerzahl hat das Wohnungsangebot stark verknappt. Dass lange Zeit viel zu wenig Wohnungen gebaut wurden, ist auch der Stuttgarter Kessellage geschuldet, die eine Ausbreitung der Stadt erschwert. In den letzten Jahren hat der Wohnungsbau aber angezogen, sodass das Ziel der Stadt von jährlich 1.800 neu gebauten Wohnungen erreicht wird. Angesichts der bestehenden Knappheit und dem jährlichen Einwohnerzuwachs von rund 5.000 Menschen dürfte die Lage auf dem Wohnungsmarkt aber angespannt bleiben und zu einem fortgesetzten Mietwachstum führen. Dabei hat sich die durchschnittliche Erstbezugsmiete binnen zehn Jahren bereits um rund 50 Prozent ausgeweitet. Im ersten Quartal 2018 mussten 14,80 Euro gezahlt werden. Im oberen Marktsegment wie den besonders gefragten Hanglagen Killesberg oder Degerloch sind es gut 5 Euro je Quadratmeter mehr. Mit der aktuellen durchschnittlichen Erstbezugsmiete ist Stuttgart nach München und Frankfurt der drittteuerste Top-Standort. Areale für den Wohnungsbau sind in begrenztem Umfang auf ungenutzten Bahnarealen wie dem Nordbahnhof, dem Güterbahnhof in Bad Cannstatt und dem Hauptbahnhof nach Abschluss von Stuttgart 21 vorhanden. Ausweichmöglichkeiten bietet das gut angebundene Umland, wo angesichts hoher Nachfrage allerdings auch recht hohe und kräftig steigende Mieten zu zahlen sind. Wir gehen im laufenden Jahr von einem Plus der Stuttgarter Erstbezugsmieten von rund 5 Prozent aus.

Der Stuttgarter Wohnungsmarkt bleibt aufgrund der Wohnungsknappheit angespannt – und wird voraussichtlich noch teurer

WOHNIMMOBILIEN IN STUTTGART

		2015	2016	2017	2018e
Nachfrage					
Einwohner	in Tausend	616	626	629	633
Haushalte	in % ggü. Vorjahr	1,2	1,7	0,7	0,6
Arbeitslosenquote (BA)	in %	5,5 /	5,3 /	4,7 /	4,5 /
Angebot					
Wohnungsbestand	in Tausend	308	310	0	0
Wohnungsbestand	in % ggü. Vorjahr	0,6	0,6	0,0	0,0
Wohnungsfertigstellungen	je Tsd. Einwohner	3,5	3,4	-	-
Miete Wohnen Neubau					
Maximum / Durchschnitt	in Euro/m²	16,5 / 12,0	18,0 / 13,0	19,5 / 14,5	20,5 / 15,3
Maximum / Durchschnitt	in % ggü. Vorjahr	8,6 / 2,9	9,1 / 2,9	8,3 / 2,9	5,1 / 2,9

Quelle: Feri, BulwienGesa, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Immobilienmärkte in den Landkreisen

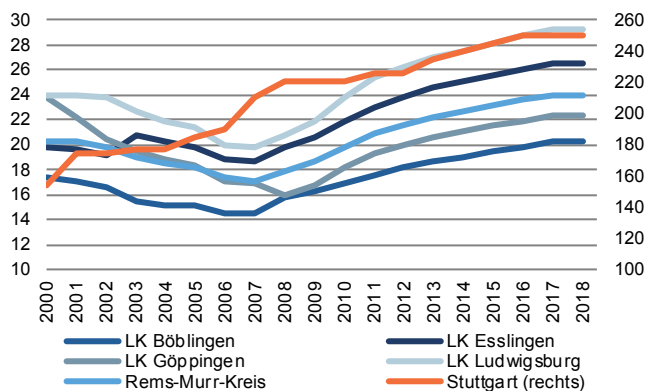
So gute wirtschaftliche Bedingungen, wie sie die Bevölkerung in der Region Stuttgart vorfindet, sind in Deutschland trotz des anhaltenden Aufschwungs selten. Nur der Großraum München bietet eine vergleichbare Kombination aus Vollbeschäftigung und einer entsprechend hohen Arbeitsplatzsicherheit sowie vielen gut bezahlten Arbeitsplätzen in der Industrie, die eine hohe Kaufkraft weit oberhalb des bundesweiten Durchschnitts ermöglichen. Für den Einzelhandel sind das günstige Voraussetzungen. Insofern ist es zu verschmerzen, dass Stuttgart kein ausgewiesener Tourismus-Hotspot wie München ist.

Einzelhandel: Die Bedingungen in der Region Stuttgart sind hervorragend

Kein Wunder, dass in dem prosperierenden Umfeld kräftig in Einzelhandelsimmobilien investiert wurde. Das zeigen die spürbar ausgeweiteten Verkaufsflächen je Einwohner. Zudem sind eine ganze Reihe von Shopping-Centern neu gebaut worden, bestehende wurden durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen auf das hohe Niveau gebracht, das von den Kunden heute erwartet wird. Das hohe Interesse des Einzelhandels an Verkaufsflächen in der Region hat trotz des erheblich gewachsenen Flächenangebots zu einem kräftigen Anstieg der Einzelhandelsmieten in den Toplagen geführt. Der Mietanstieg dürfte sich aber erst einmal nicht fortsetzen. Denn wie überall in Deutschland leiden die Einkaufsmeilen und Shopping-Center unter dem voranschreitenden E-Commerce, dessen Konkurrenz mit einer Ausweitung des Angebots und schnelleren Lieferzeiten zunimmt und dem stationären Einzelhandel trotz bester Rahmenbedingungen kaum noch Wachstumschancen bietet.

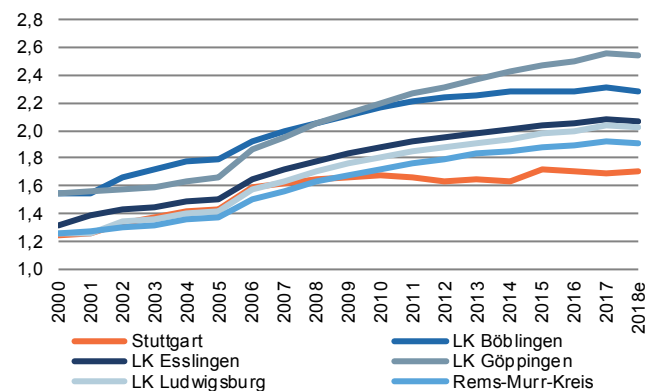
Trotz kräftiger Flächenausweitung konnten die Einzelhandelsmieten kräftig zulegen

EINZELHANDEL: DURCHSCHNITTSMIETE TOPLAGE
(IN EURO JE QUADRATMETER IN EURO)



Quelle: Feri, DZ BANK Research

VERKAUFSFLÄCHE JE EINWOHNER
(IN QUADRATMETERN)



Quelle: Feri, DZ BANK Research

Dienstleistungen bringen Wachstum, Industrie ist von gestern. Dass diese in vielen Regionen ausgerufene Maxime nicht zutreffen muss, hat das vergleichsweise stark industrialisierte Deutschland gezeigt: Die vergangenen Wirtschafts- und Finanzkrisen konnten rasch abgehakt werden. Das gilt insbesondere für die Region Stuttgart, in der die Industrie und das verarbeitende Gewerbe einen hohen Stellenwert haben. Viele Weltmarktführer und „hidden champions“ haben hier ihren Sitz. So beeindruckend die damit verbundene wirtschaftliche Entwicklung aber auch ist, für einen dynamischen Büromarkt bietet die industrielastige Wirtschaft keinen idealen Nährboden.

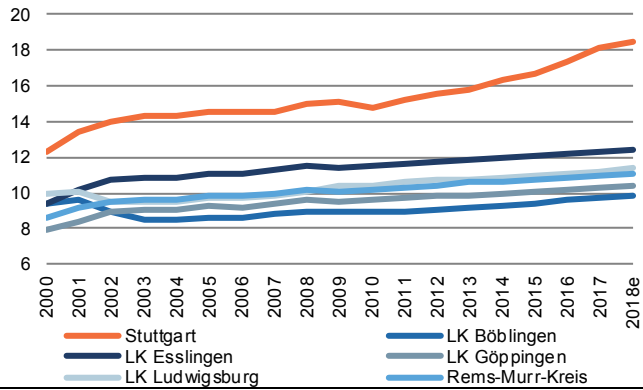
Büro: Die industrielastige Wirtschaft bremst die Dynamik auf dem Büromarkt

Dennoch konnte der Stuttgarter Büromarkt in den zurückliegenden Jahren sichtbar an Statur gewinnen und sowohl mit Blick auf die Mietentwicklung als auch bei den Büroflächenumsätzen erheblich zulegen. In den fünf Landkreisen ist das aber nicht der Fall. Hier zeichnen sich die Büromärkte vor allem durch Stabilität aus. Die Leerstands-

Die Büromärkte in den Landkreisen zeichnen sich durch niedrigen Leerstand und stabile Mieten aus

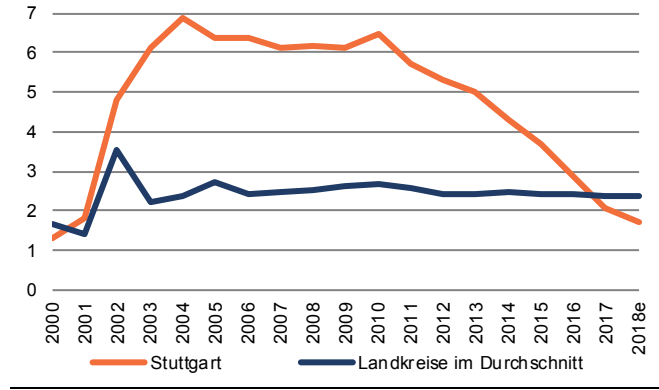
quoten weisen ein kontinuierlich niedriges Niveau auf, während die Mieten einen langsamen, stetigen Aufwärtstrend aufweisen. Binnen zehn Jahren haben sie durchschnittlich um lediglich gut 10 Prozent zulegen können.

BÜRO: DURCHSCHNITTSMIETE TOPLAGE
(IN EURO JE QUADRATMETER IN EURO)



Quelle: Feri, DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE
(IN %)

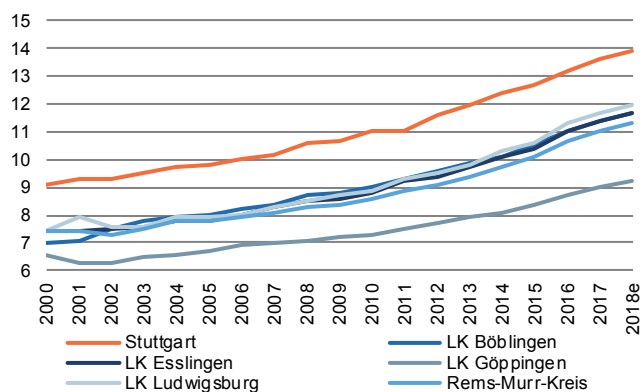


Quelle: Feri, DZ BANK Research

Im Gegensatz zu den Büromieten geht es an den Wohnungsmärkten der Region Stuttgart zügig bergauf. Das Mietniveau in den einzelnen Landkreisen unterscheidet sich dabei kaum. Lediglich im Landkreis Göppingen sind die Mieten aufgrund der höheren Entfernung nach Stuttgart und der weniger günstigen Verkehrsanbindung niedriger. Dagegen sind beim Tempo des Mietanstiegs keine größeren Unterschiede sichtbar. Für den Aufwärtstrend ist das knappe Wohnungsangebot durch den anhaltenden Zuzug in die Region verantwortlich. Seit der Jahrtausendwende ist die Zahl der privaten Haushalte in der Region Stuttgart um rund 180.000 gewachsen. Der Wohnungsbestand hat angesichts der nur moderaten Neubauaktivitäten allerdings lediglich um 120.000 Einheiten zugelegt. Weil sich die über viele Jahre aufgetane Lücke selbst mit einem spürbar höheren Neubaulniveau nicht so schnell schließen lässt, dürfte die angespannte Marktlage in Stuttgart sowie in vielen Städten der fünf Landkreise weiterhin fortbestehen. Eine Fortsetzung des Mietanstiegs ist daher wahrscheinlich.

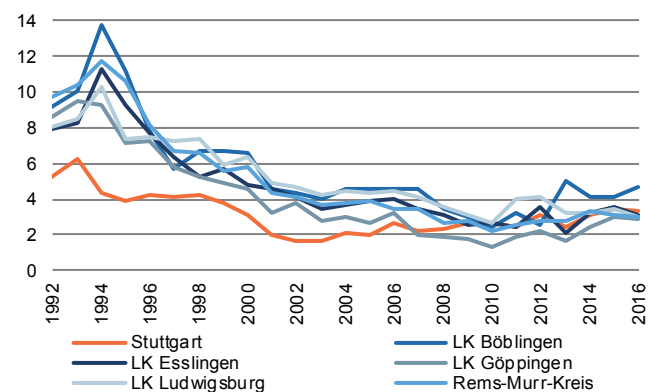
Wohnen: Die Mieten ziehen in der Region Stuttgart durchweg mit einer vergleichbar hohen Dynamik an

WOHNEN: ERSTBEZUGSMIETE JE QUADRAMETER (IN EURO)



Quelle: Feri, DZ BANK Research

WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: Feri, DZ BANK Research

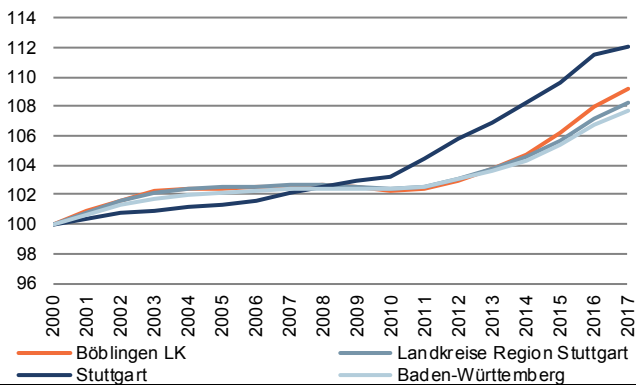
Landkreis Böblingen

Der flächenmäßig relativ kleine Landkreis Böblingen liegt südwestlich von Stuttgart. Die Einwohnerzahl ist in zehn Jahren um fast 7 Prozent auf knapp 390.000 Einwohner gestiegen. Der Wachstumsmotor des Kreises ist die florierende Wirtschaft. Die Wirtschaftsleistung je Einwohner fällt mit 65.000 Euro (2015) im Vergleich zu anderen Landkreisen ausgesprochen hoch aus. Im aktuellen Ranking der 402 deutschen Städte und Kreise von Focus-Money liegt Böblingen auf Platz 1. Die Innovationskraft fußt auf der hohen Qualifikation der Beschäftigten, allein 8 Prozent verfügen über einen Abschluss als Ingenieur. Erwartungsgemäß ist die Arbeitslosigkeit sehr niedrig. Die Arbeitslosenquote von 2,7 Prozent (Juni 2018) signalisiert Vollbeschäftigung. Günstig für die Entwicklung des Kreises ist die gute Verkehrsanbindung über die Autobahnen A8 und A81 sowie die Einbindung in das regionale S-Bahn-Netz mit zwei Linien. Die größte Stadt des Kreises ist das vom Fahrzeugbau geprägte Sindelfingen mit rund 65.000 Einwohnern. Hier befinden sich das weltweit größte Daimler-Werk sowie die PKW-Entwicklung mit zusammen mehr als 30.000 Beschäftigten. In Böblingen, der mit etwa 50.000 Einwohnern zweitgrößten Stadt des Kreises, ist die Autoindustrie ebenfalls präsent, viel dominanter ist hier allerdings der IT-Sektor.

Die hohe Wirtschaftsleistung des Landkreises fußt unter anderem auf den gut vertretenen Sektoren Automotive und IT

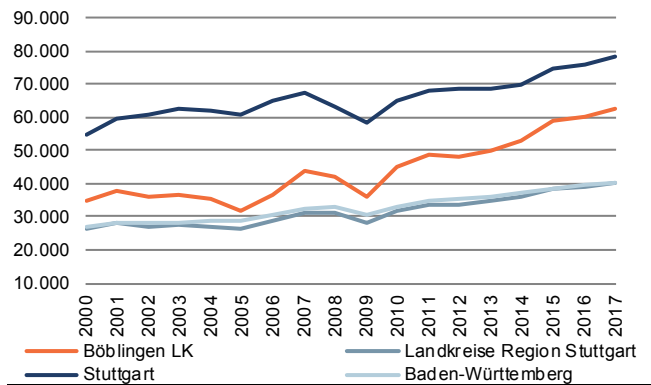
Am Immobilienmarkt bewirkt das kräftige Einwohnerplus eine hohe Wohnungsnachfrage und einen spürbar angezogenen Wohnungsbau. Die Mietdynamik bewegt sich im Trend der Region Stuttgart. Die Erstbezugsmieten liegen gut 2 Euro je Quadratmeter unter dem Stuttgarter Mietniveau, gleichauf mit Esslingen und Ludwigsburg. Im Einzelhandel, der mit großen Einkaufszentren gut vertreten ist, wird die Nachfrage von der hohen Kaufkraft mit Kennziffern von etwa 120 Punkten unterstützt.

EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



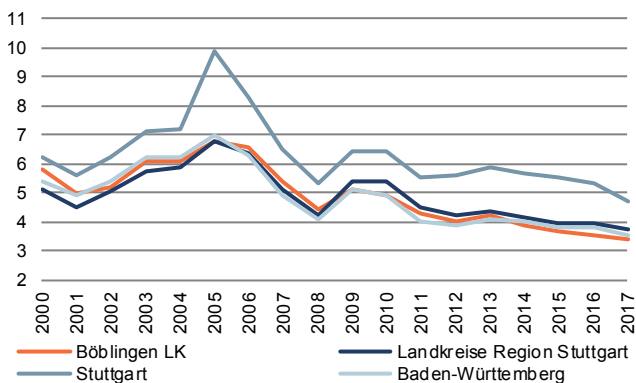
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

BRUTTOINLANDSPRODUKT PRO KOPF (IN EURO)



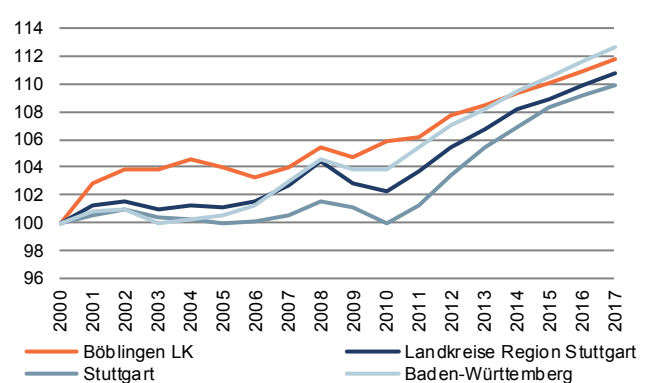
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENQUOTE (IN %)



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG DER ERWERBSTÄTIGKEIT (2000 = 100)



Quelle: Feri, DZ BANK Research

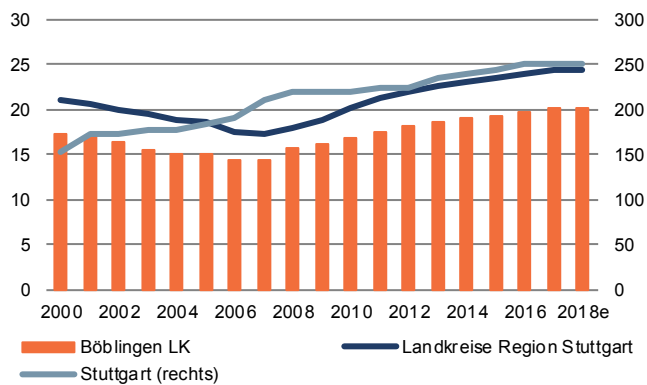
Landkreis Böblingen: Immobilienmarkt

		2015	2016	2017	2018e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	377,5 / 1,4	384,1 / 1,8	388,6 / 1,2	391,6 / 0,8
BIP pro Kopf	in Tausend Euro ggü. / Vorjahr in %	58.952 / 11,6	60.492 / 2,6	62.704 / 3,7	65.085 / 3,8
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	2.063 / 3,9	2.092 / 1,4	2.136 / 2,1	2.178 / 2,0
Arbeitslosenquote (BA)	in %	3,7	3,5	3,4	3,3
Einzelhandel					
Durchschnittsmiete Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	19,4 / 2,1	19,8 / 2,1	20,2 / 2,0	20,2 / 0,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m ² / pro Kopf in m ²	863 / 2,3	879 / 2,3	896 / 2,3	- / -
Büro					
Durchschnittsmiete Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	9,4 / 1,1	9,6 / 2,1	9,7 / 1,0	9,9 / 2,1
Leerstandsquote	in %	2,4	2,4	2,4	2,4
Wohnen					
Miete Neubauwohnungen	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	10,5 / 4,0	11,0 / 4,8	11,4 / 3,6	11,7 / 2,6
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	4,1	4,7	-	-

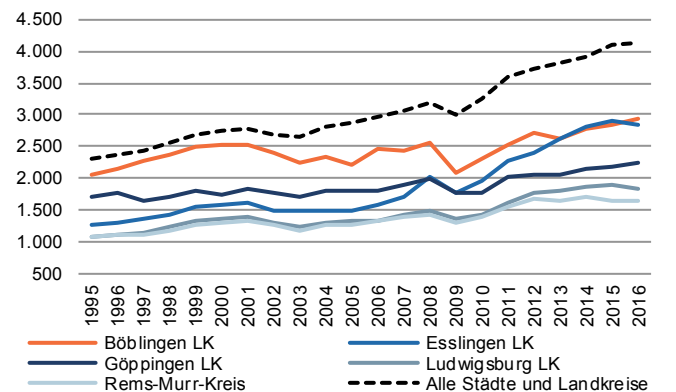
Quelle: Feri, BA, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Handelsimmobilien im Landkreis Böblingen

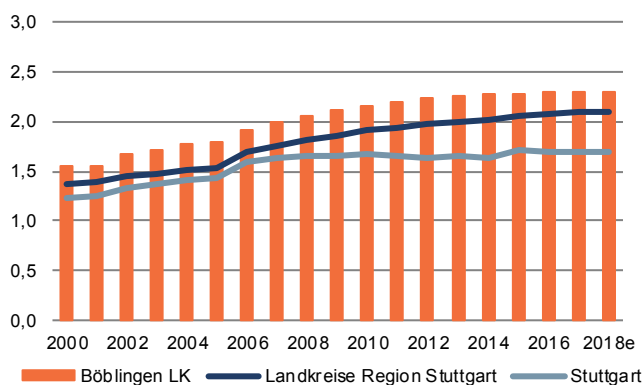
HANDELSMIETE TOPLAGEN (IN EURO JE QUADRATMETER)



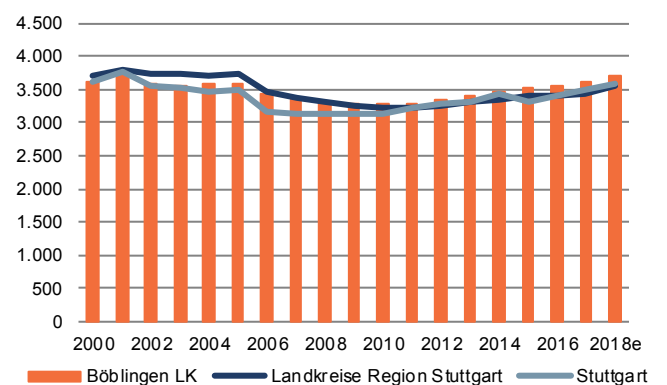
TOURISMUS: ÜBERNACHTUNGEN (JE TAUSEND EINWOHNER)



EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER (IN QUADRATMETERN)



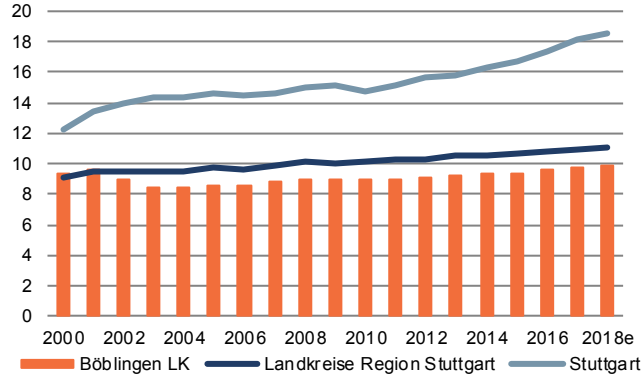
EINZELHANDELSUMSATZ JE QUADRATMETER (IN EURO)



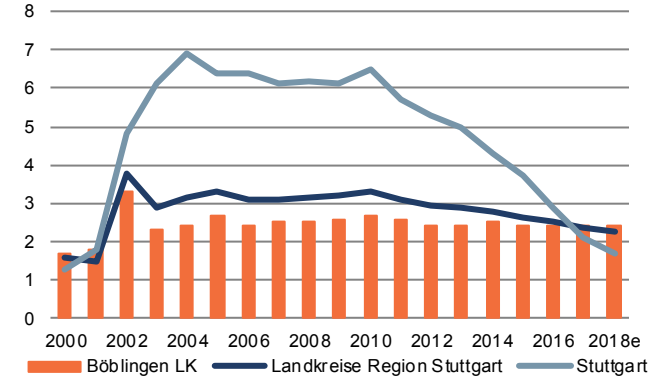
Quelle: Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien im Landkreis Böblingen

BÜROMIETE TOPLAGEN (IN EURO JE QUADRATMETER)



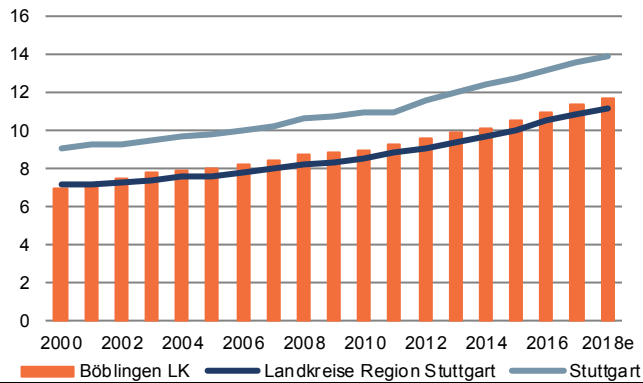
LEERSTANDSQUOTE (IN PROZENT)



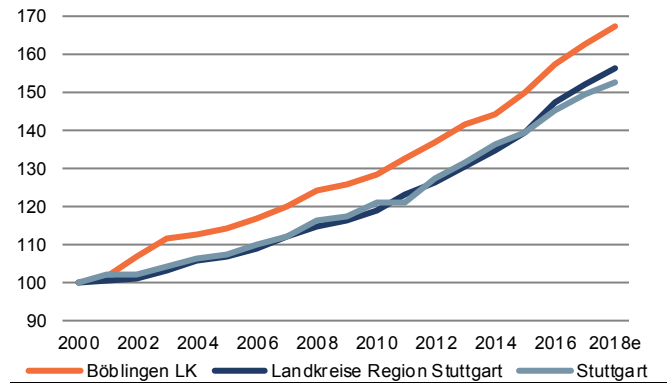
Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien im Landkreis Böblingen

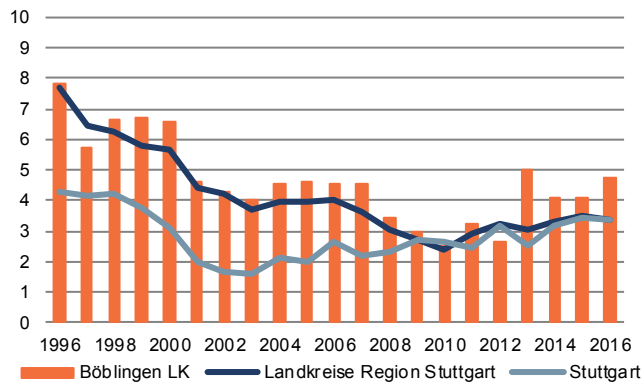
MIETE NEUBAUWOHNUNGEN JE QUADRATMETER (IN EURO)



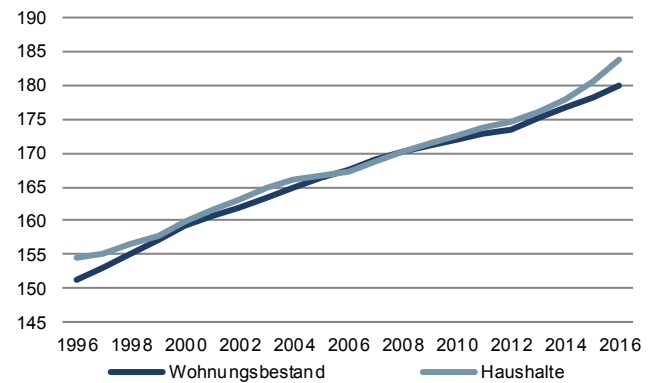
MIETE NEUBAUWOHNUNGEN (2000 = 100)



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN (AUF 1.000 EINWOHNER)



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE (JEWEILS IN TAUSEND)



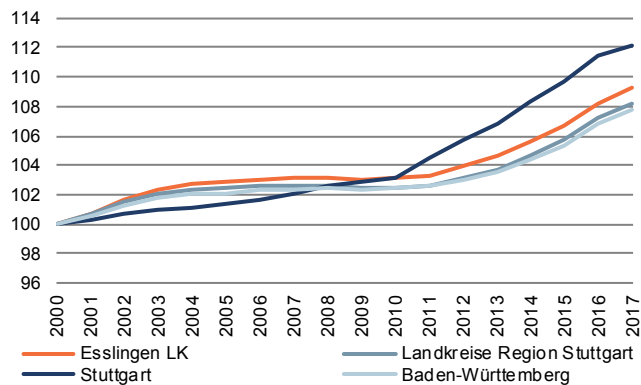
Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Landkreis Esslingen

Der südöstlich von Stuttgart gelegene Landkreis Esslingen ist mit rund 530.000 Einwohnern einer der bevölkerungsreichsten in Deutschland. Zudem wächst die Bevölkerung kräftig mit einem zehnjährigen Plus von 6 Prozent. Der Standort profitiert von einer guten Verkehrsanbindung über die Autobahn A8 sowie die Landstraßen B10 und B27, den bei Filderstadt liegenden Flughafen Stuttgart sowie den Neckarhafen bei Plochingen. Dazu kommt die Anbindung an das S-Bahn-Netz. Zudem befindet sich im Landkreis in der Nähe des Flughafens die Stuttgarter Messe. Die Wirtschaftsleistung je Einwohner ist mit knapp 40.000 Euro (2015) deutlich niedriger als im Landkreis Böblingen, weist aber dennoch ein recht hohes Niveau auf. Für wirtschaftlichen Erfolg spricht die niedrige Arbeitslosenquote von 3,0 Prozent (Juni 2018). Eine hohe Bedeutung hat der Maschinenbau. Beispiele für bedeutende Unternehmen sind Eberspächer und Festo. Die mit Abstand größte Stadt ist Esslingen, das mit über 90.000 Einwohnern in einigen Jahren Großstadt werden dürfte. Hier ist die Hochschule Esslingen mit 6.000 Studenten ansässig. Daneben befinden sich im Landkreis mehrere Städte mit rund 40.000 Einwohnern wie Filderstadt oder Nürtingen, wo die zweite Hochschule des Landkreises mit über 5.000 Studenten zu finden ist. Der Immobilienstandort Landkreis Esslingen ist durch eine hohe Wohnungsnachfrage gekennzeichnet. Das Mietniveau für Neubauwohnungen liegt wie im Kreis Böblingen etwa 2 Euro unterhalb der Stuttgarter Mieten. Die Anstiegsgeschwindigkeit ist vergleichbar hoch. Die Kaufkraft des Kreises weist hohe Werte mit Kaufkraftkennziffern von etwa 120 Punkten auf. In der Fast-Großstadt Esslingen befinden sich bereits zwei Einkaufszentren, das ältere NeckarCenter und das neuere ES. Ein drittes ist geplant: „Die Via“ hat 2017 die Baugenehmigung erhalten, 2020 soll es eröffnen.

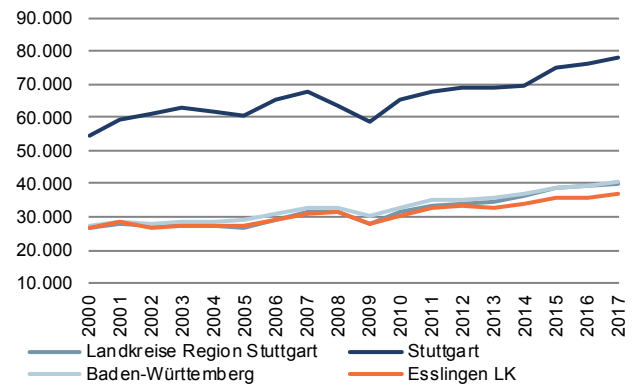
Esslingen, einer der einwohnerstärksten Landkreise Deutschlands, profitiert von Flughafen und Messe

EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



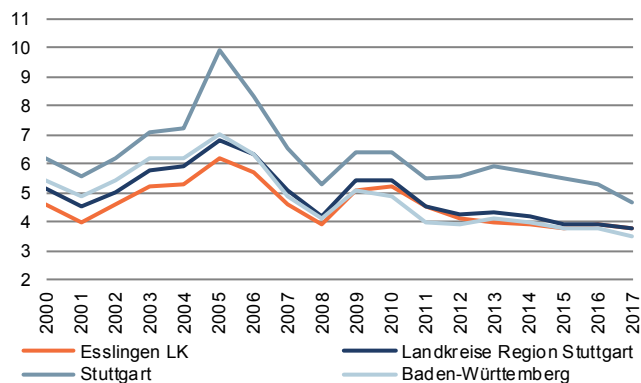
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

BRUTTOINLANDSPRODUKT PRO KOPF (IN EURO)



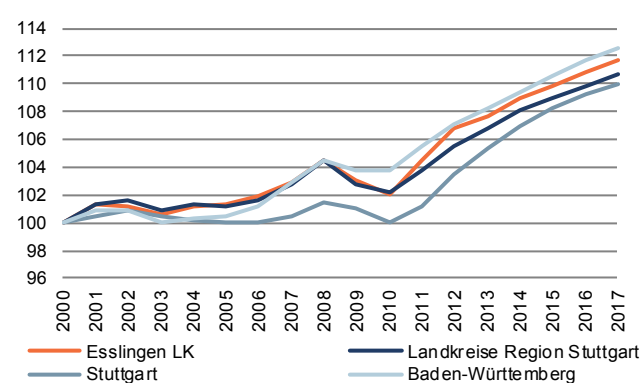
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENQUOTE (IN %)



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG DER ERWERBSTÄTIGKEIT (2000 = 100)



Quelle: Feri, DZ BANK Research

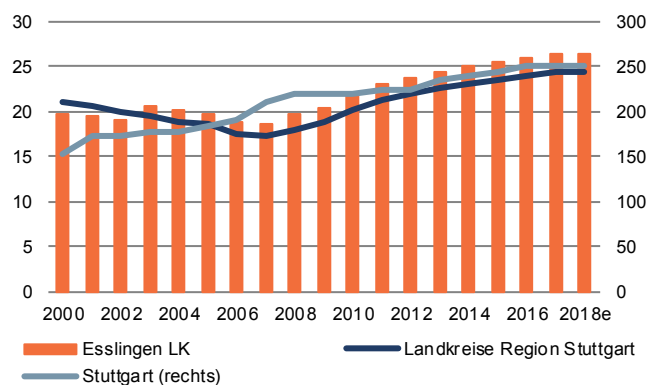
Landkreis Esslingen: Immobilienmarkt

		2015	2016	2017	2018e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	519,7 / 1,1	527,1 / 1,4	532,1 / 0,9	535,6 / 0,7
BIP pro Kopf	in Tausend Euro ggü. / Vorjahr in %	35.463 / 4,9	35.961 / 1,4	36.747 / 2,2	37.574 / 2,3
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	2.097 / 4,0	2.129 / 1,5	2.171 / 2,0	2.208 / 1,7
Arbeitslosenquote (BA)	in %	3,8	3,9	3,8	3,7
Einzelhandel					
Durchschnittsmiete Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	25,5 / 2,0	26,0 / 2,0	26,5 / 1,9	26,5 / 0,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m ² / pro Kopf in m ²	1.056 / 2,0	1.080 / 2,0	1.105 / 2,1	- / -
Büro					
Durchschnittsmiete Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	12,1 / 0,8	12,2 / 0,8	12,3 / 0,8	12,4 / 0,8
Leerstandsquote	in %	2,4	2,4	2,4	2,4
Wohnen					
Miete Neubauwohnungen	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	10,4 / 3,0	11,0 / 5,8	11,4 / 3,6	11,7 / 2,6
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	3,6	3,2	-	-

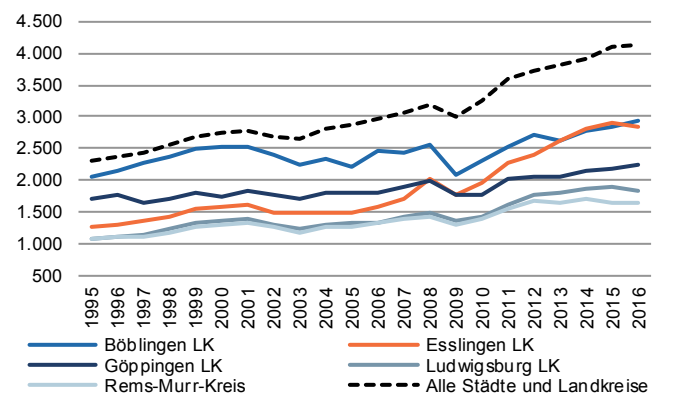
Quelle: Feri, BA, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Handelsimmobilien im Landkreis Esslingen

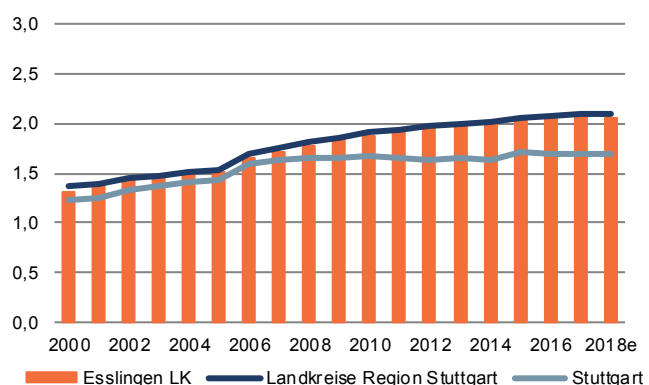
HANDELSMIETE TOPLAGEN (IN EURO JE QUADRATMETER)



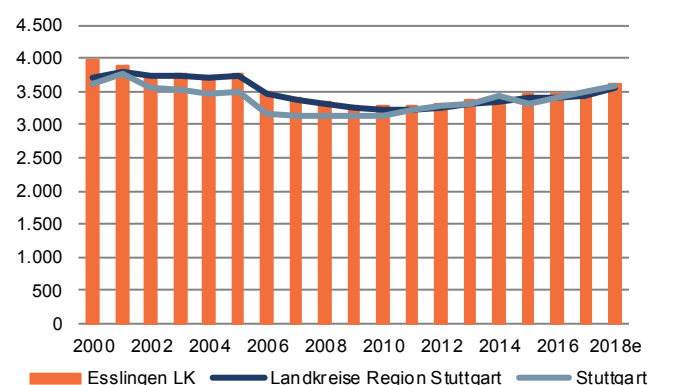
TOURISMUS: ÜBERNACHTUNGEN (JE TAUSEND EINWOHNER)



EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER (IN QUADRATMETERN)



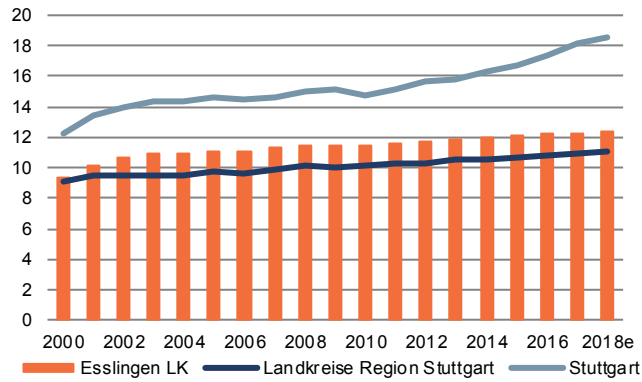
EINZELHANDELSUMSATZ JE QUADRATMETER (IN EURO)



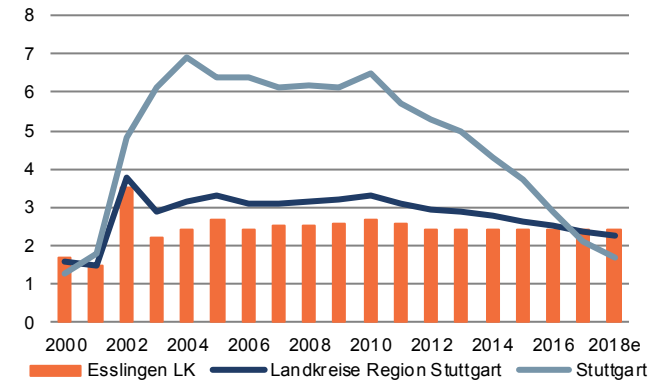
Quelle: Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien im Landkreis Esslingen

BÜROMIETE TOPLAGEN (IN EURO JE QUADRATMETER)



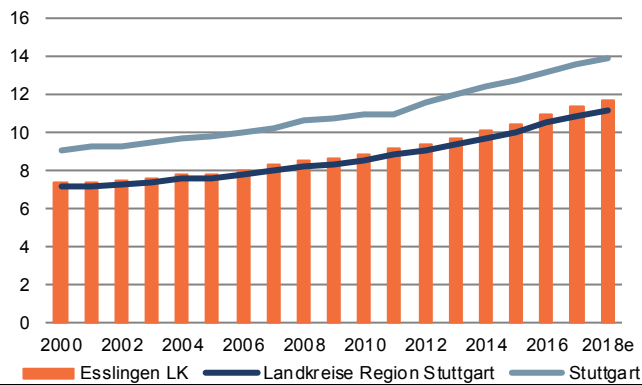
LEERSTANDSQUOTE (IN PROZENT)



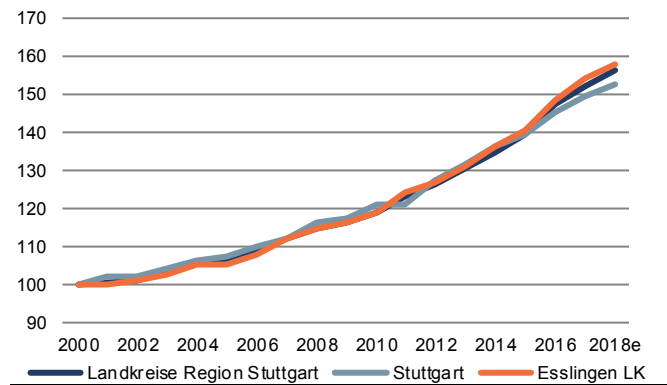
Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien im Landkreis Esslingen

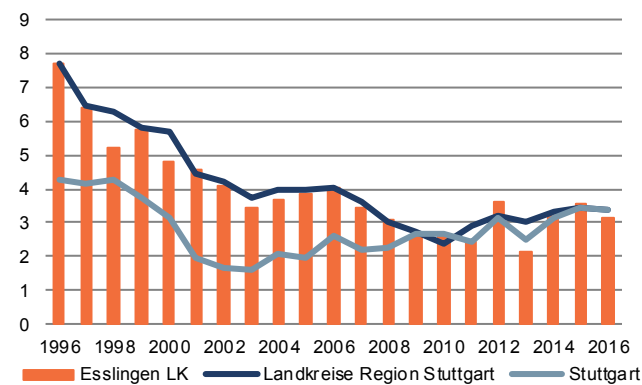
MIETE NEUBAUWOHNUNGEN JE QUADRATMETER (IN EURO)



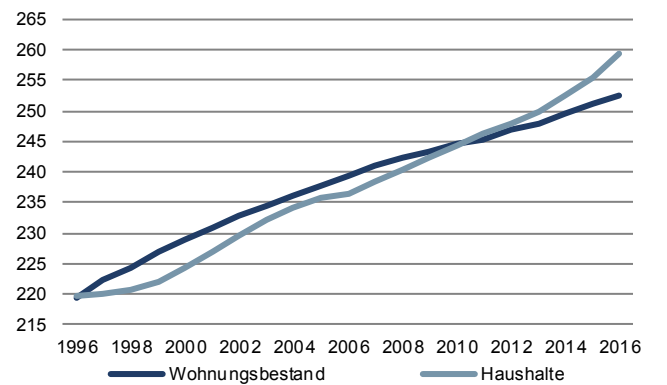
MIETE NEUBAUWOHNUNGEN (2000 = 100)



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN (AUF 1.000 EINWOHNER)



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE (JEWEILS IN TAUSEND)



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

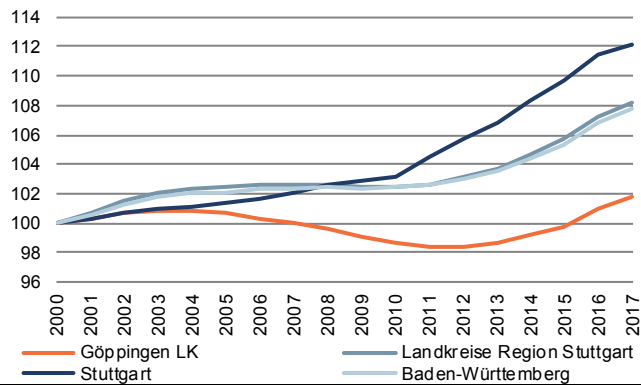
Landkreis Göppingen

Der Landkreis Göppingen liegt östlich von Stuttgart. Im Unterschied zu den vier anderen Kreisen der Region Stuttgart grenzt Göppingen – dazwischen liegt der Landkreis Esslingen – nicht an das Stuttgarter Stadtgebiet. Durch die größere Entfernung zum Ballungsraumzentrum ist die Pendler-Attraktivität kleiner. Das zeigt die Bevölkerungsentwicklung: Denn im Gegensatz zur Region insgesamt ging die Einwohnerzahl im Landkreis Göppingen von 2004 bis 2011 zurück. Seitdem wächst die Einwohnerzahl aber auch hier auf zuletzt rund 255.000 Menschen. Damit ist der Landkreis der einwohnerschwächste der Region. Die größte Stadt ist Göppingen mit rund 57.000 Einwohnern. Die Wirtschaftsleistung je Einwohner liegt mit rund 33.000 Euro (2015) etwas unter dem bundesweiten Durchschnitt von 37.000 Euro. Die Wirtschaftsstruktur ist mittelständisch, Maschinenbau und Metallverarbeitung dominieren. Die Arbeitslosenquote ist mit 3,2 Prozent (Juni 2018) niedrig. Die Erreichbarkeit über die Straße ist mit der Autobahn A8 und der Bundesstraße B10 gut. Die Anbindung an das S-Bahn-Netz fehlt jedoch. Allerdings wird geprüft, ob der Anschluss im Zuge des Bahnausbaus „Stuttgart 21“ realisierbar ist.

Durch die größere Entfernung zum Zentrum der Region Stuttgart sind die Mieten im Landkreis Göppingen deutlich günstiger

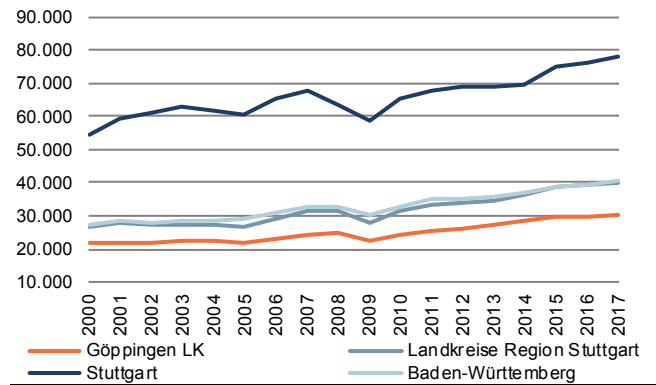
Durch die größere Entfernung nach Stuttgart sind die Wohnungsmieten sichtbar niedriger als in den übrigen vier Landkreisen, wo die Neubaumieten etwa 2 bis 2,50 Euro je Quadratmeter höher sind. Wohnungen in der Stadt Stuttgart sind somit etwa 4 bis 5 Euro je Quadratmeter teurer. Auch die Kaufkraft ist etwas niedriger als im Rest der Region Stuttgart, im bundesweiten Vergleich werden aber deutlich überdurchschnittliche Werte erreicht. Ein Einkaufszentrum – die zukünftige Staufen Galerie – wird gerade am Standort des ehemaligen Frey-Centers bis 2019 neu gebaut.

EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



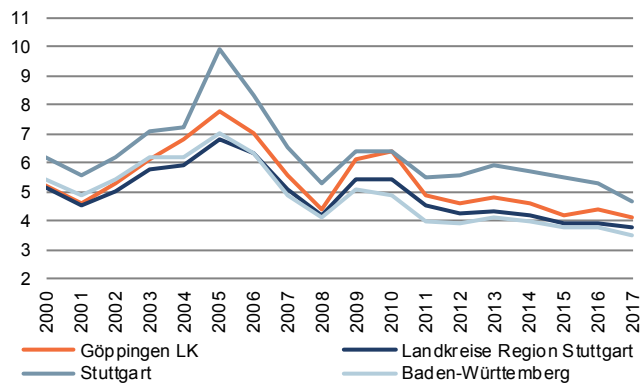
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

BRUTTOINLANDSPRODUKT PRO KOPF (IN EURO)



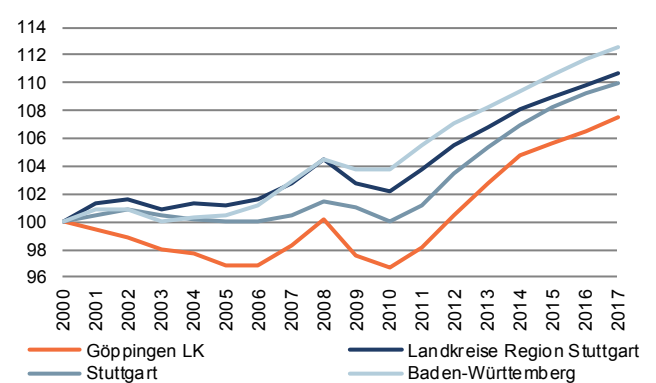
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENQUOTE (IN %)



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG DER ERWERBSTÄTIGKEIT (2000 = 100)



Quelle: Feri, DZ BANK Research

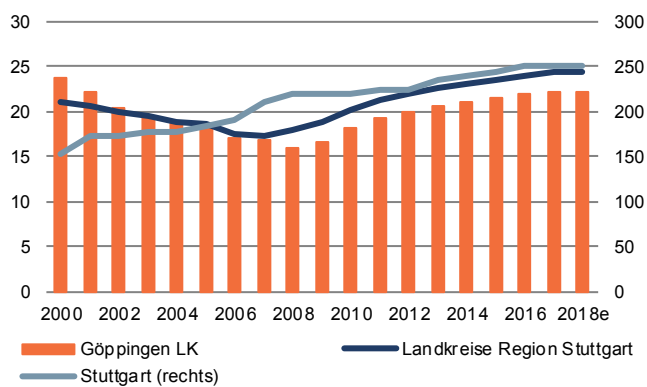
Landkreis Göppingen: Immobilienmarkt

		2015	2016	2017	2018e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	250,8 / 0,6	254,1 / 1,3	256,1 / 0,8	257,3 / 0,5
BIP pro Kopf	in Tausend Euro ggü. / Vorjahr in %	29.681 / 4,6	29.926 / 0,8	30.412 / 1,6	30.944 / 1,7
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.982 / 4,2	2.010 / 1,4	2.051 / 2,0	2.087 / 1,8
Arbeitslosenquote (BA)	in %	4,2	4,4	4,1	4,0
Einzelhandel					
Durchschnittsmiete Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	21,5 / 1,9	21,9 / 1,9	22,3 / 1,8	22,3 / 0,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m ² / pro Kopf in m ²	619 / 2,5	636 / 2,5	653 / 2,6	- / -
Büro					
Durchschnittsmiete Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	10,1 / 1,0	10,2 / 1,0	10,3 / 1,0	10,4 / 1,0
Leerstandsquote	in %	2,5	2,5	2,4	2,4
Wohnen					
Miete Neubauwohnungen	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	8,4 / 3,7	8,7 / 3,6	9,0 / 3,4	9,2 / 2,2
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	3,0	2,9	-	-

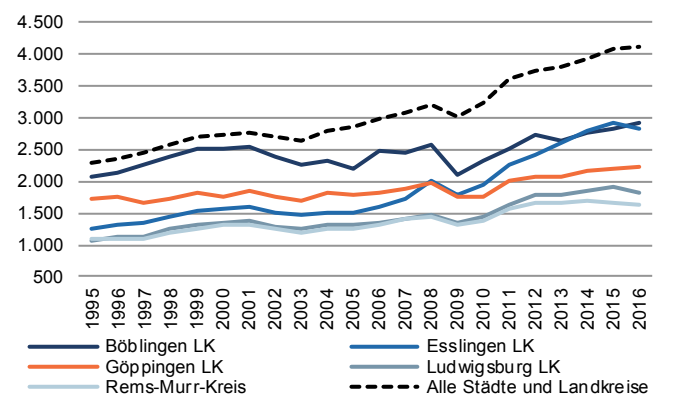
Quelle: Feri, BA, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Handelsimmobilien im Landkreis Göppingen

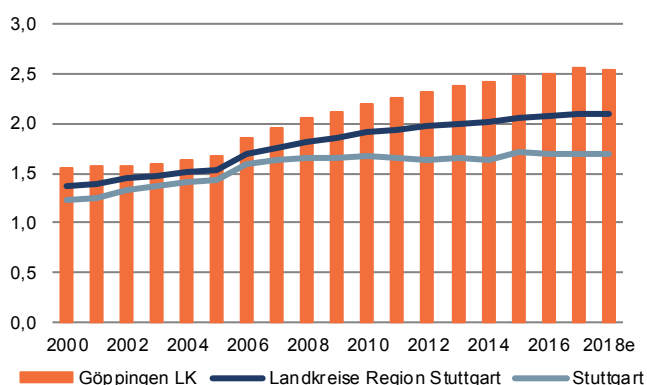
HANDELSMIETE TOPLAGEN (IN EURO JE QUADRATMETER)



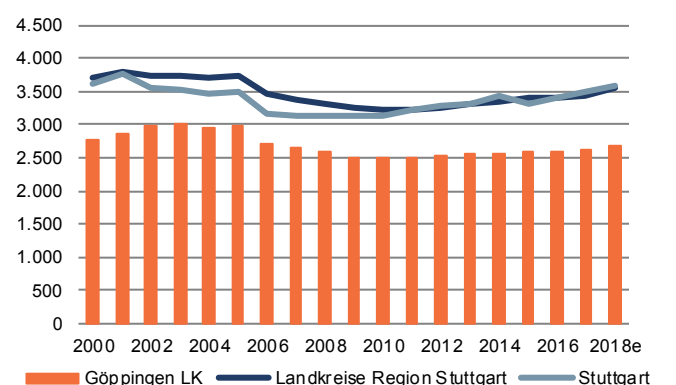
TOURISMUS: ÜBERNACHTUNGEN (JE TAUSEND EINWOHNER)



EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER (IN QUADRATMETERN)



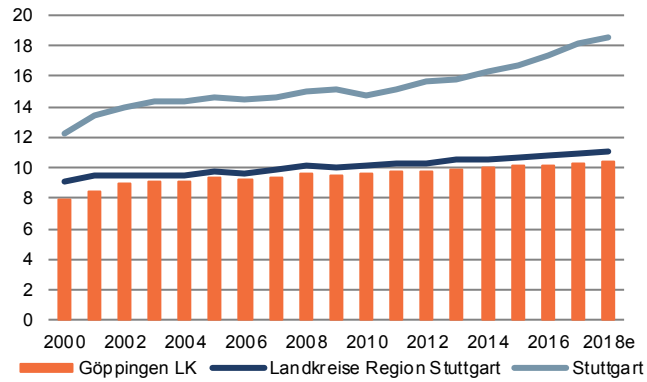
EINZELHANDELSUMSATZ JE QUADRATMETER (IN EURO)



Quelle: Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

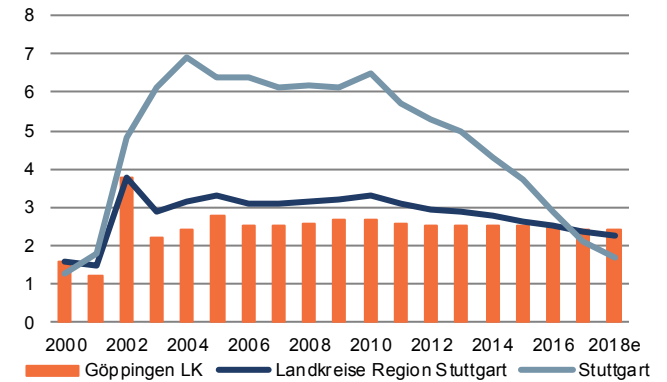
Büroimmobilien im Landkreis Göppingen

BÜROMIETE TOPLAGEN (IN EURO JE QUADRATMETER)



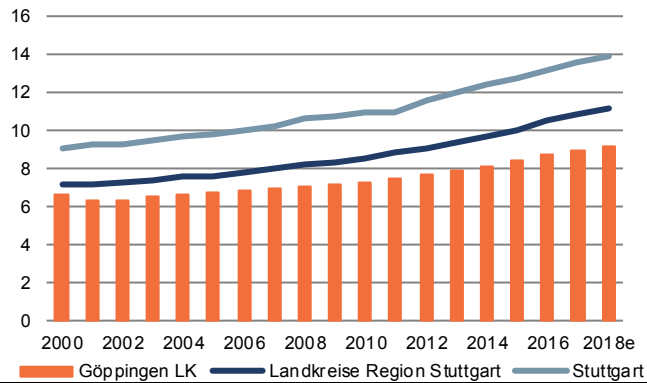
Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE (IN PROZENT)

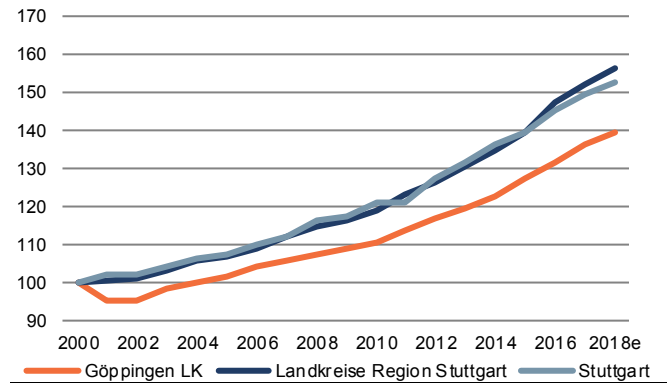


Wohnimmobilien im Landkreis Göppingen

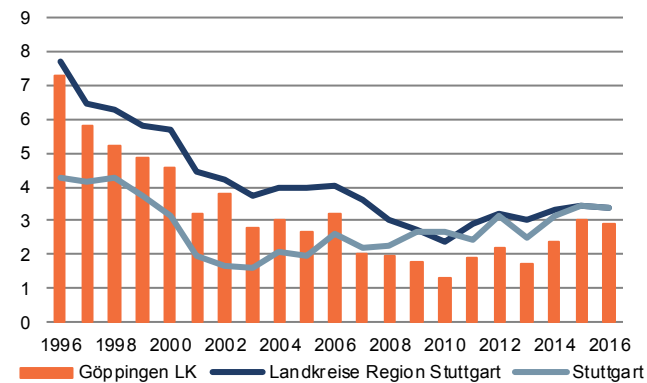
MIETE NEUBAUWOHNUNGEN JE QUADRATMETER (IN EURO)



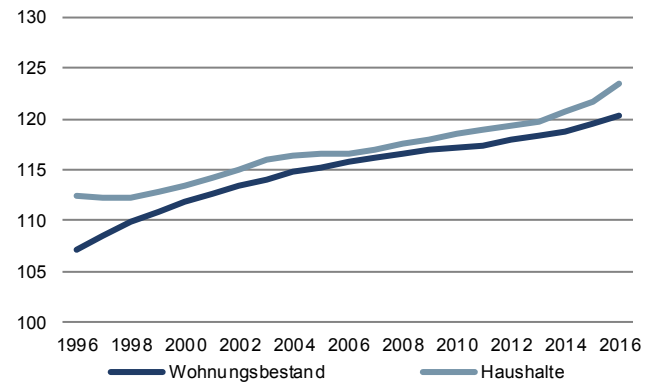
MIETE NEUBAUWOHNUNGEN (2000 = 100)



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN (AUF 1.000 EINWOHNER)



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE (JEWEILS IN TAUSEND)



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

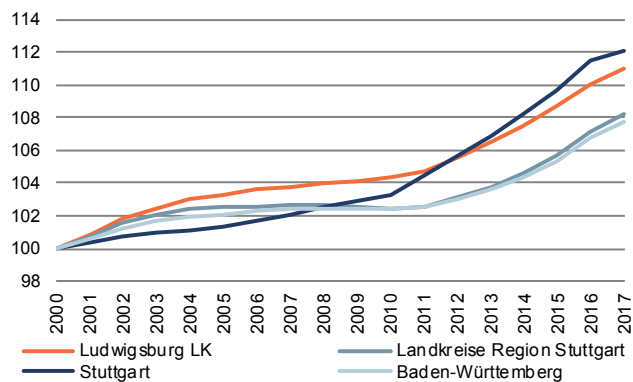
Landkreis Ludwigsburg

Der nordwestlich von Stuttgart gelegene Landkreis Ludwigsburg ist mit 540.000 Einwohnern bundesweit einer der bevölkerungsstärksten. Zudem ist der Einwohnerzuwachs hier mit 7 Prozent etwas kräftiger als in den übrigen vier Landkreisen der Region Stuttgart ausgefallen. Das Wachstum fußt auf einer leistungsstarken Wirtschaft. Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner ist mit 43.000 Euro (2015) in der Region Stuttgart das höchste nach Esslingen. Am Arbeitsmarkt herrscht Vollbeschäftigung, die Arbeitslosenquote lag im Juni 2018 bei niedrigen 2,9 Prozent. Die Verkehrsanbindung ist günstig durch die Autobahn A81. Die Anbindung in Richtung Stuttgart erfolgt über die Bundesstraßen B10 und B27 sowie durch zwei S-Bahn-Linien. Bedeutende Branchen sind der Maschinenbau, Automotive und Elektrotechnik. Auch die Kreativwirtschaft ist vor allem in Ludwigsburg, der größten Stadt des Kreises, gut vertreten. Hier haben auch die Filmakademie Baden-Württemberg sowie die Akademie für darstellende Kunst ihren Sitz. Mit 93.000 Einwohnern dürfte die Barockstadt mit dem Residenzschloss angesichts des bisherigen Wachstumstempos in einigen Jahren die Großstadtgrenze erreichen. Deutlich kleiner sind Bietigheim-Bissingen und Kornwestheim mit 43.000 beziehungsweise 34.000 Einwohnern.

Einwohner- und wirtschaftsstarker Standort im Nordwesten der Region Stuttgart

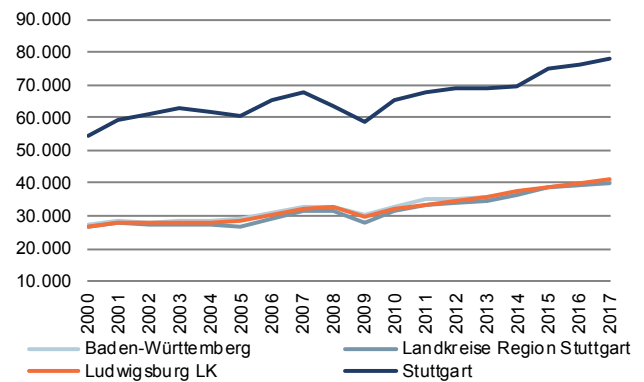
Als Immobilienstandort profitiert der Kreis von einer hohen Nachfrage. Die Mieten für Neubauwohnungen weisen – mit knappem Vorsprung vor Böblingen und Esslingen – das höchste Niveau der fünf Landkreise auf. Der Mietabstand zu Stuttgart beträgt weniger als 2 Euro je Quadratmeter. Die Kaufkraftkennziffern im Kreis bewegen sich überwiegend im Bereich von 110 bis 130 Punkten und signalisieren damit eine sehr hohe Kaufkraft. Das erklärt die drei Einkaufszentren Breuningerland, Marstall und WilhelmGalerie, die sich in der Stadt Ludwigsburg befinden.

EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



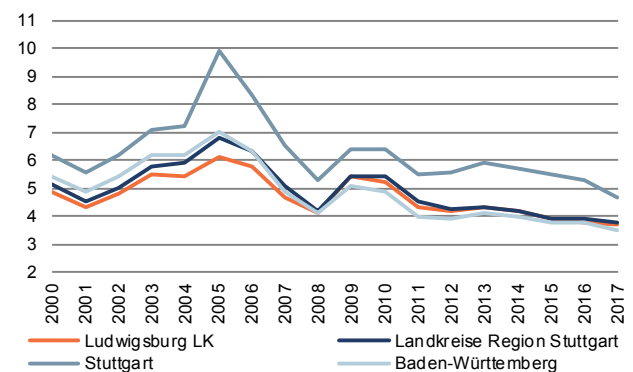
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

BRUTTOINLANDSPRODUKT PRO KOPF (IN EURO)



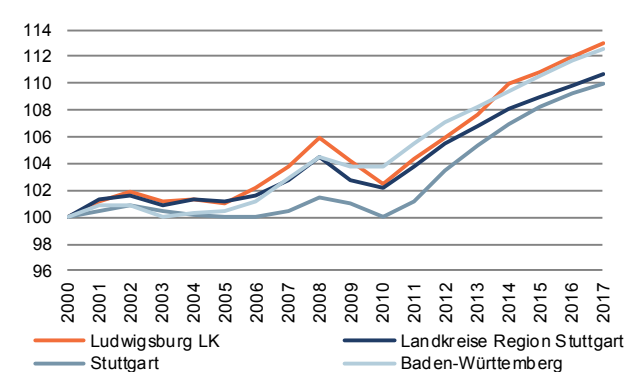
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENQUOTE (IN %)



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG DER ERWERBSTÄTIGKEIT (2000 = 100)



Quelle: Feri, DZ BANK Research

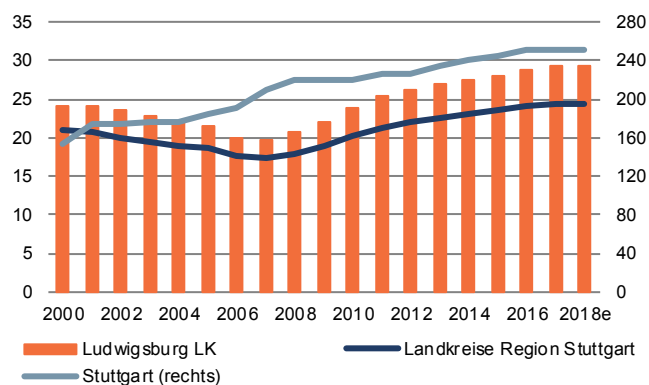
Landkreis Ludwigsburg: Immobilienmarkt

		2015	2016	2017	2018e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	529,8 / 1,1	536,5 / 1,3	541,2 / 0,9	544,6 / 0,6
BIP pro Kopf	in Tausend Euro ggü. / Vorjahr in %	38.833 / 3,8	39.808 / 2,5	41.117 / 3,3	42.474 / 3,3
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	2.102 / 4,0	2.141 / 1,8	2.190 / 2,3	2.233 / 2,0
Arbeitslosenquote (BA)	in %	3,9	3,8	3,7	3,6
Einzelhandel					
Durchschnittsmiete Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	28,1 / 2,2	28,7 / 2,1	29,2 / 1,7	29,2 / 0,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m ² / pro Kopf in m ²	1.045 / 2,0	1.073 / 2,0	1.102 / 2,0	- / -
Büro					
Durchschnittsmiete Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	11,0 / 0,9	11,1 / 0,9	11,2 / 0,9	11,4 / 1,8
Leerstandsquote	in %	2,4	2,4	2,4	2,4
Wohnen					
Miete Neubauwohnungen	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	10,6 / 2,9	11,3 / 6,6	11,7 / 3,5	12,0 / 2,6
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	3,5	3,0	-	-

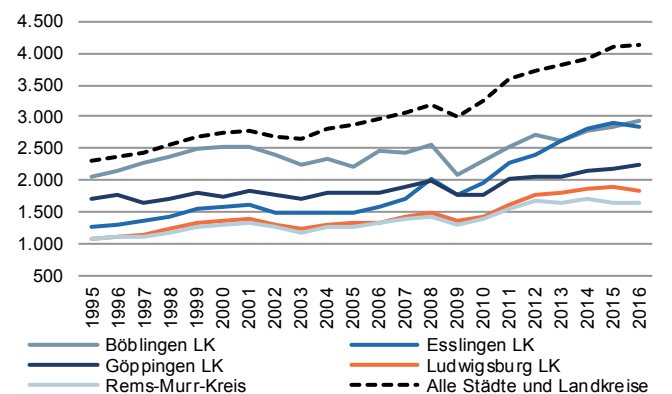
Quelle: Feri, BA, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Handelsimmobilien im Landkreis Ludwigsburg

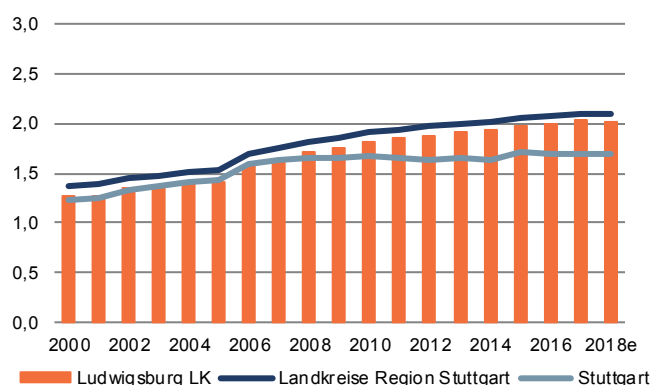
HANDELSMIETE TOPLAGEN (IN EURO JE QUADRATMETER)



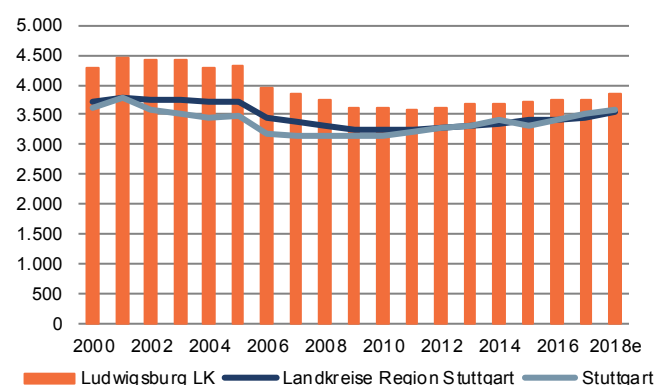
TOURISMUS: ÜBERNACHTUNGEN (JE TAUSEND EINWOHNER)



EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER (IN QUADRATMETERN)



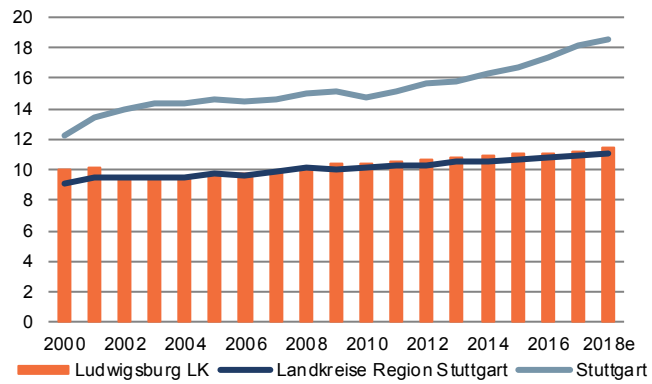
EINZELHANDELSUMSATZ JE QUADRATMETER (IN EURO)



Quelle: Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

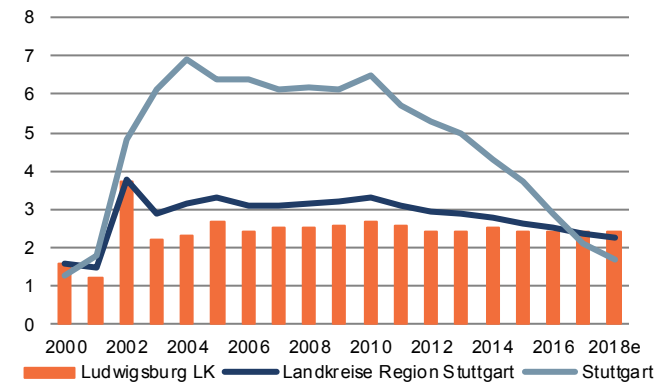
Büroimmobilien im Landkreis Ludwigsburg

BÜROMIETE TOPLAGEN (IN EURO JE QUADRATMETER)



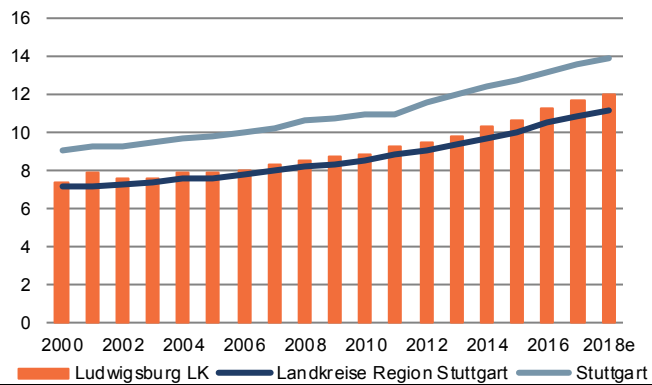
Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE (IN PROZENT)

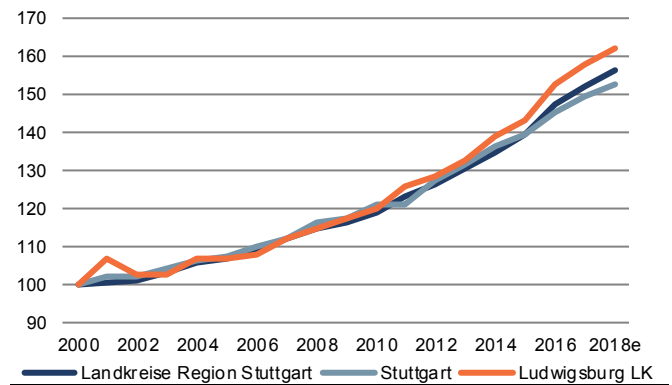


Wohnimmobilien im Landkreis Ludwigsburg

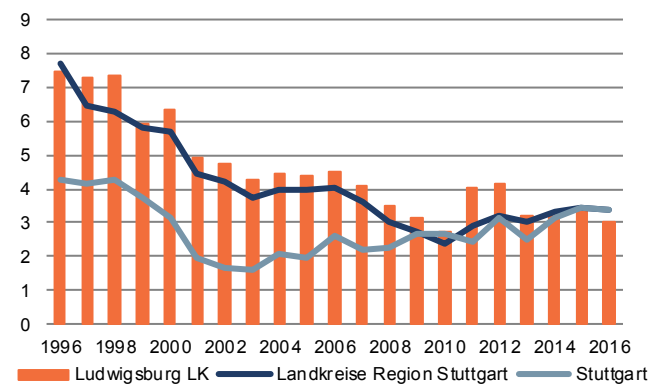
MIETE NEUBAUWOHNUNGEN JE QUADRATMETER (IN EURO)



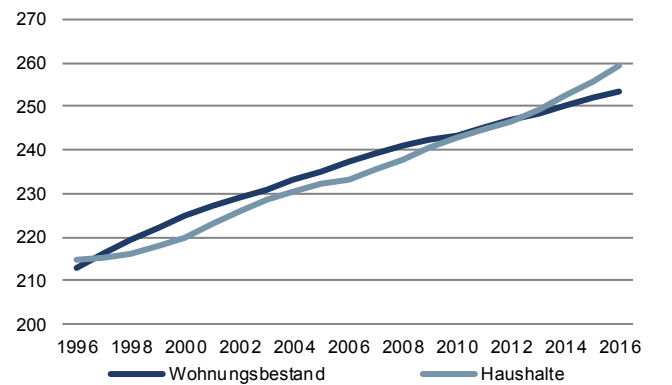
MIETE NEUBAUWOHNUNGEN (2000 = 100)



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN (AUF 1.000 EINWOHNER)



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE (JEWEILS IN TAUSEND)



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

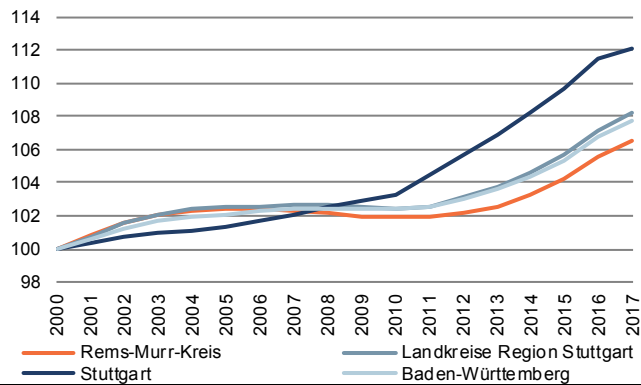
Rems-Murr-Kreis

Der Rems-Murr-Kreis grenzt nordöstlich an Stuttgart. Er hat mit 860 Quadratkilometern die mit Abstand größte Fläche. 425.000 Einwohner bedeuten einen Platz im Mittelfeld der fünf Landkreise. Das zehnjährige Einwohnerplus fällt mit 4 Prozent für die Region Stuttgart etwas schwächer aus. Die Wirtschaftsleistung je Einwohner erreicht wie im Landkreis Göppingen mit 33.000 Euro (2017) nicht ganz den bundesweiten Durchschnitt von 37.000 Euro. Dafür kann der Arbeitsmarkt mit Vollbeschäftigung glänzen, im Juni 2018 wies die Arbeitslosenquote einen sehr niedrigen Wert von 2,9 Prozent auf. Die Verkehrsanbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit zwei S-Bahn-Linien gut. Allerdings 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 und Fellbach mit 55.000 beziehungsweise 45.000 Einwohnern. Punkten kann der Rems-Murr-Kreis auch als Tourismusregion mit Remstal, Schwäbischem Wald oder dem Naturpark Murrhardt.

Rems-Murr-Kreis bietet wirtschaftliche Stärke, aber auch ein großes Freizeitangebot

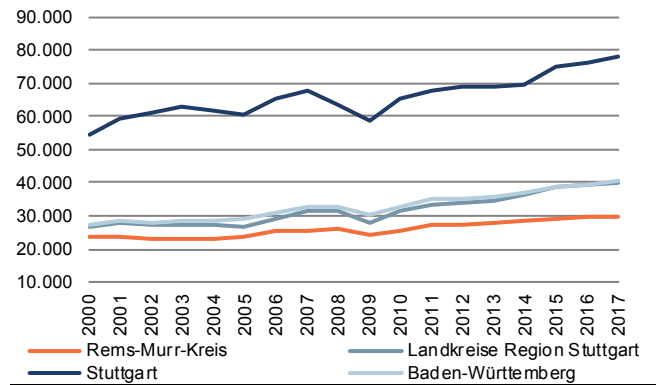
Die Neubau-Wohnungsmieten im Rems-Murr-Kreis sind etwas günstiger als in den Kreisen Böblingen, Esslingen und Ludwigsburg. Der Mietabstand zu Stuttgart beträgt etwa 2,50 Euro je Quadratmeter. Die Wohnungsbauaktivitäten sind durchschnittlich ausgeprägt. Die Kaufkraft weist gute Werte auf, ist aber nicht ganz so hoch wie in Böblingen und Esslingen. Ein großes Einkaufszentrum ist nicht vorhanden. Zum Shoppen stehen aber zwei Fachmarktzentren zur Verfügung. Der RemsPark in Waiblingen wurde 1997 eröffnet, das Activ-Center Waiblinger Tor folgte 2017.

EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



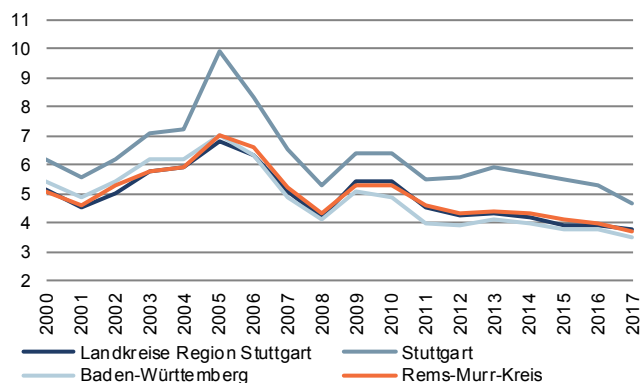
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

BRUTTOINLANDSPRODUKT PRO KOPF (IN EURO)



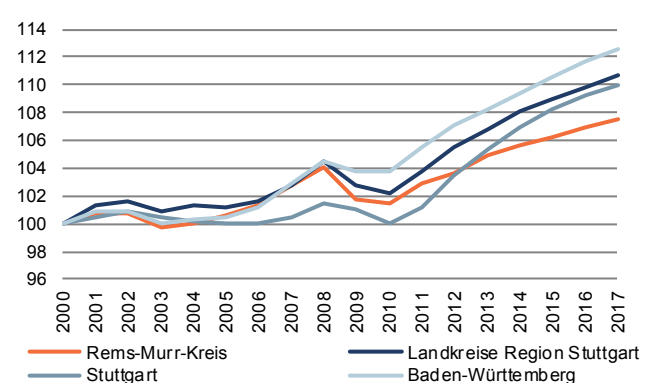
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENQUOTE (IN %)



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG DER ERWERBSTÄTIGKEIT (2000 = 100)



Quelle: Feri, DZ BANK Research

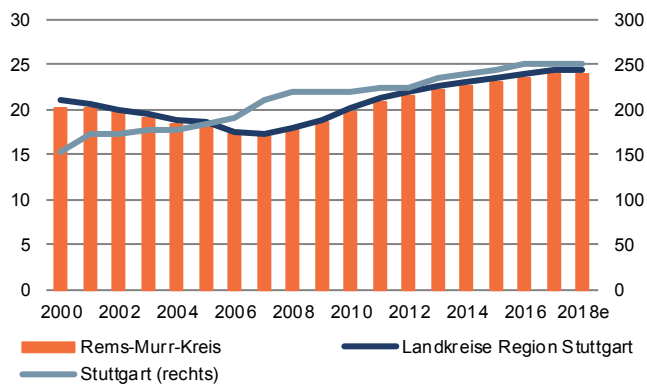
Rems-Murr-Kreis: Immobilienmarkt

		2015	2016	2017	2018e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	416,1 / 0,9	421,8 / 1,4	425,5 / 0,9	428,0 / 0,6
BIP pro Kopf	in Tausend Euro ggü. / Vorjahr in %	29.321 / 2,7	29.500 / 0,6	29.900 / 1,4	30.336 / 1,5
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	2.065 / 4,1	2.094 / 1,4	2.133 / 1,9	2.167 / 1,6
Arbeitslosenquote (BA)	in %	4,1	4,0	3,7	3,6
Einzelhandel					
Durchschnittsmiete Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	23,1 / 2,2	23,6 / 2,2	24,0 / 1,7	24,0 / 0,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m ² / pro Kopf in m ²	783 / 1,9	800 / 1,9	818 / 1,9	- / -
Büro					
Durchschnittsmiete Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	10,7 / 0,9	10,9 / 1,9	11,0 / 0,9	11,1 / 0,9
Leerstandsquote	in %	2,4	2,4	2,4	2,4
Wohnen					
Miete Neubauwohnungen	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	10,1 / 4,1	10,7 / 5,9	11,0 / 2,8	11,3 / 2,7
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	3,1	3,0	-	-

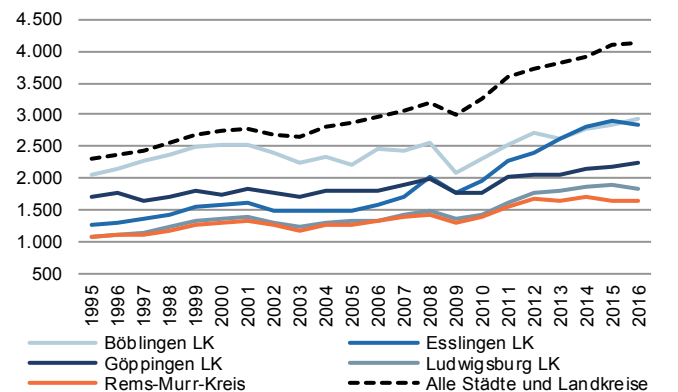
Quelle: Feri, BA, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Handelsimmobilien im Rems-Murr-Kreis

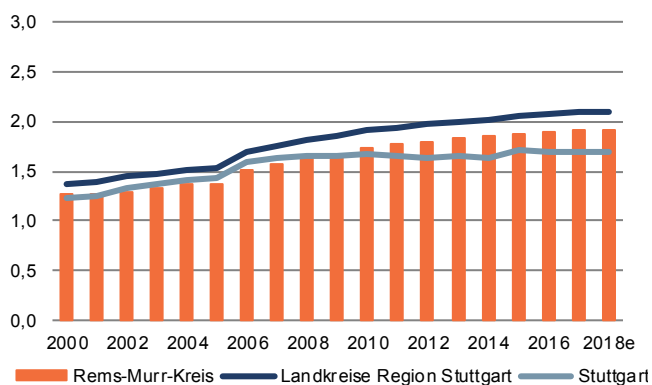
HANDELSMIETE TOPLAGEN (IN EURO JE QUADRATMETER)



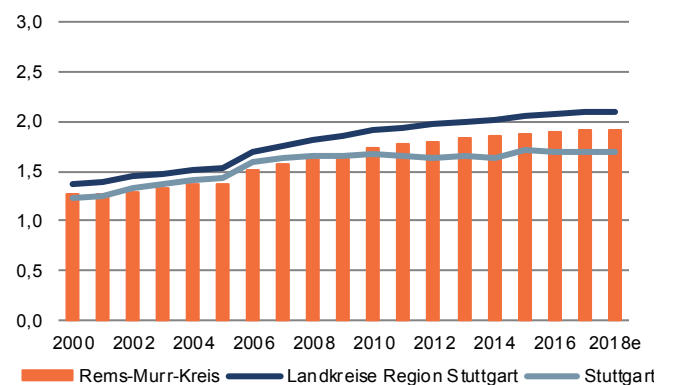
TOURISMUS: ÜBERNACHTUNGEN (JE TAUSEND EINWOHNER)



EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER (IN QUADRATMETERN)



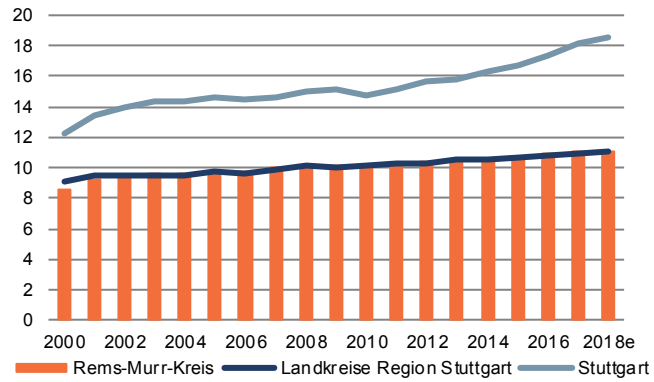
EINZELHANDELSUMSATZ JE QUADRATMETER (IN EURO)



Quelle: Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

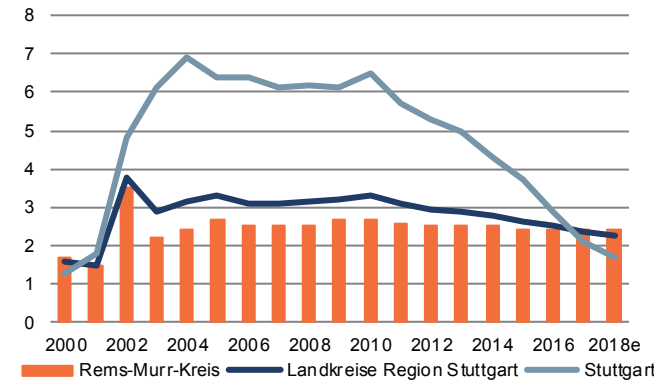
Büroimmobilien im Rems-Murr-Kreis

BÜROMIETE TOPLAGEN (IN EURO JE QUADRATMETER)



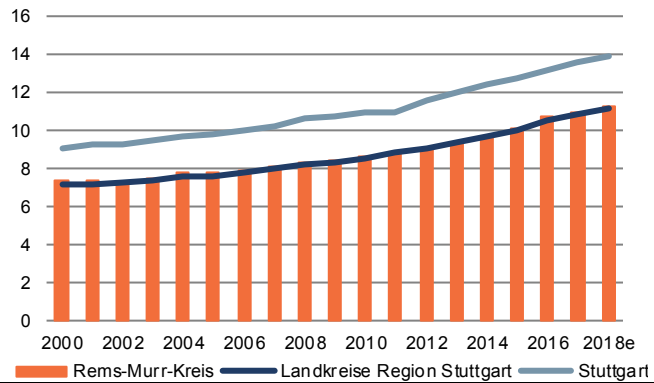
Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE (IN PROZENT)

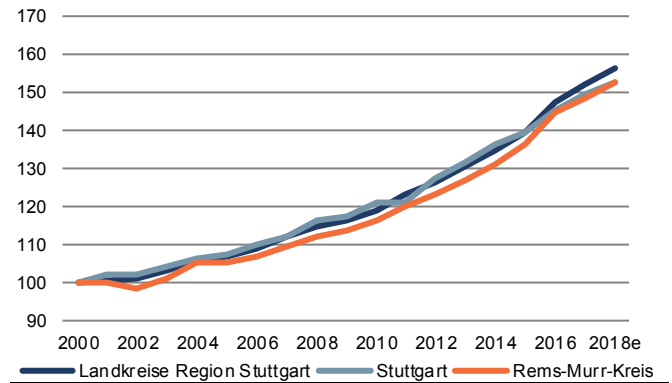


Wohnimmobilien im Rems-Murr-Kreis

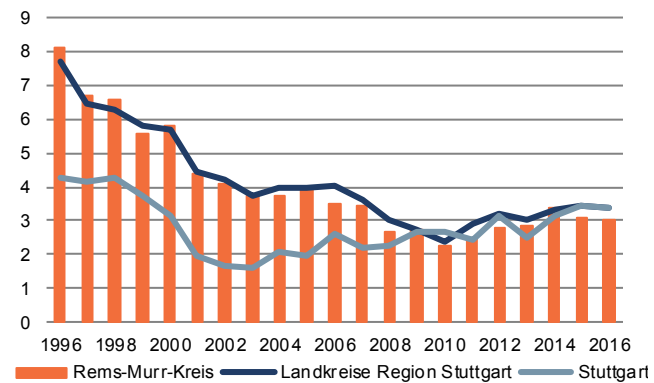
MIETE NEUBAUWOHNUNGEN JE QUADRATMETER (IN EURO)



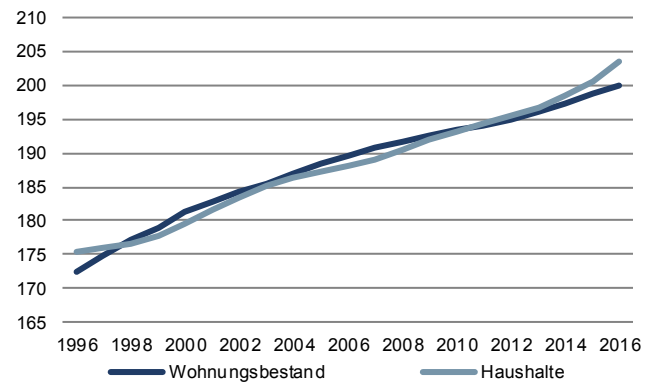
MIETE NEUBAUWOHNUNGEN (2000 = 100)



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN (AUF 1.000 EINWOHNER)



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE (JEWEILS IN TAUSEND)



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

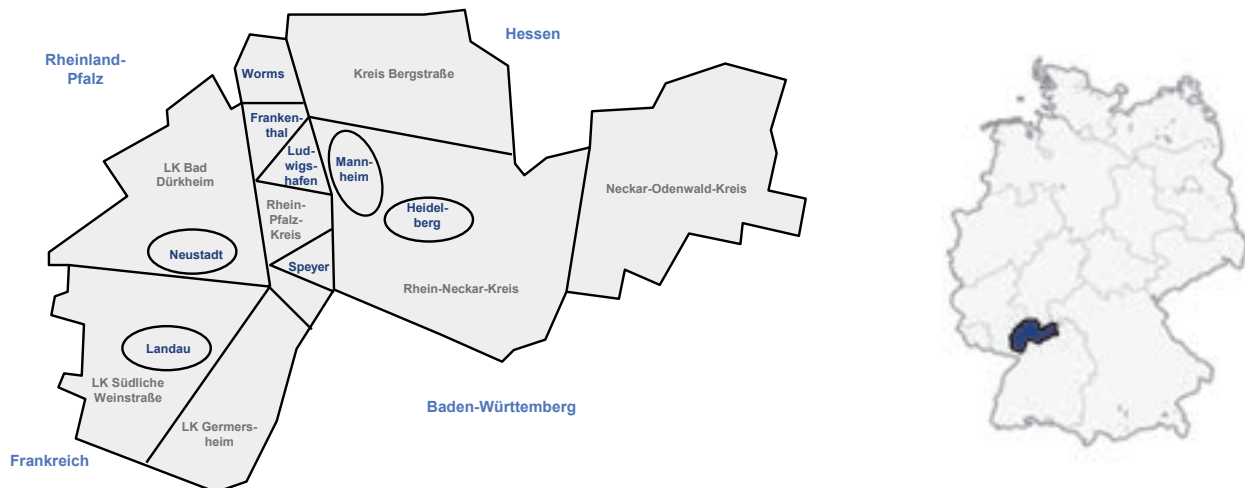
METROPOLREGION RHEIN-NECKAR

Überblick Metropolregion

In der im Dreiländereck Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz gelegenen Metropolregion Rhein-Neckar sind 15 Städte und Landkreise mit insgesamt 2,4 Millionen Einwohnern vereint. 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, die von international bedeutenden Unternehmen wie beispielsweise BASF, Bilfinger, Daimler, Heidelberger Druckmaschinen und SAP repräsentiert werden. Für die Ausbildung der dringend benötigten Fachkräfte sind 23 Hochschulen mit zusammen 87.000 Studenten ansässig. Für den hohen Fachkräftebedarf der Wachstumsregion sprechen die zumeist niedrigen bis moderaten

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

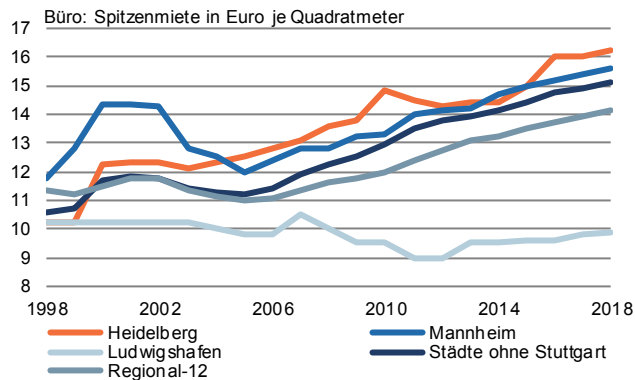
METROPOLREGION RHEIN-NECKAR IM ÜBERBLICK

Kreise und Städte der
Metropolregion Rhein-Neckar

	Einwohner- zahl 2017 in Tausend	Einwohner-ent- wicklung von 2007 bis 2017 in %	Erwerbstätige von 2003 bis 2013 in %	BIP pro Kopf 2015 in Tau- send Euro	Arbeitslosen- quote Juni 2018 in %	Kaufkraft- Kennziffer 2016 in Punkten	Zentralitäts- kennziffer 2016 in Punkten
Baden-Württemberg	48%						
Stadt Heidelberg	160,2	11,7	10,0	51.800	3,8	99	126
Stadt Mannheim	306,1	7,2	12,0	61.200	4,8	97	148
Neckar-Odenwald-Kreis	142,1	-5,2	-1,6	29.800	3,1	97	82
Rhein-Neckar-Kreis	548,7	5,4	9,5	31.400	3,6	109	81
Hessen	11%						
Landkreis Bergstraße	269,1	2,4	5,5	29.500	3,6	108	92
Rheinland-Pfalz	41%						
Stadt Frankenthal	48,8	4,6	0,9	32.300	6,6	95	95
Stadt Landau in der Pfalz	46,1	7,9	11,3	39.900	4,8	100	154
Stadt Ludwigshafen am Rhein	166,5	6,2	15,0	81.500	8,0	95	111
Stadt Neustadt/Weinstraße	53,4	0,6	3,2	29.300	4,9	108	126
Stadt Speyer	51,2	1,8	16,2	49.400	5,6	107	143
Stadt Worms	82,5	3,5	13,9	35.300	6,6	95	126
Landkreis Bad Dürkheim	133,4	0,2	4,7	21.500	3,5	112	75
Landkreis Germersheim	128,8	3,2	9,6	37.500	3,6	101	72
Rhein-Pfalz-Kreis	153,9	4,4	12,3	17.000	3,3	113	66
Landkreis Südliche Weinstraße	111,5	1,9	14,2	24.100	3,7	101	74
Metropolregion Rhein-Neckar	2.402,4						

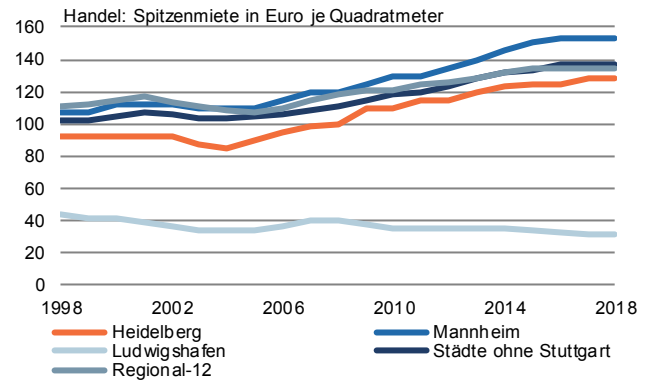
Arbeitslosenquoten. Die Metropolregion profitiert von ihrer günstigen Lage in Deutschland sowie von der hervorragenden Verkehrsanbindung durch diverse Autobahnen, ICE-Anschluss, den nicht weit entfernten Frankfurter Flughafen sowie den Rhein.

HEIDELBERG – MANNHEIM – LUDWIGSHAFEN: MIETENTWICKLUNG ...



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

... FÜR BÜRO UND EINZELHANDEL

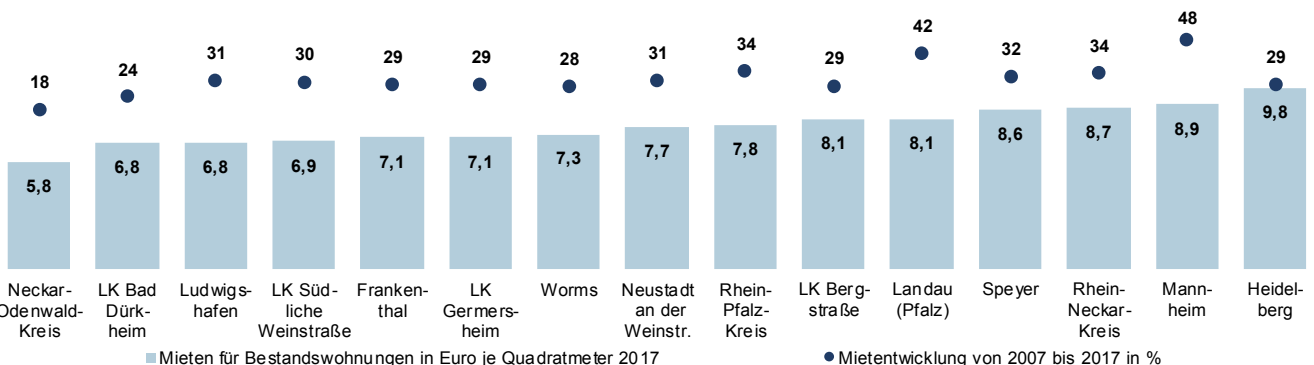


Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Rhein-Neckar ist mit Heidelberg, Ludwigshafen und Mannheim zudem ein bedeutender Immobilienstandort. Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum sorgen für eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und Büroflächen. Die überwiegend hohe Kaufkraft kommt dem Einzelhandel zugute. Allerdings haben sich die drei zentralen Immobilienstandorte in der Metropolregion sichtbar unterschiedlich entwickelt. Bergauf ging es vor allem in Mannheim; die Zeiten hoher Arbeitslosigkeit sind hier vorüber. Heute ist die Stadt ein gefragter Bürostandort und ragt als bedeutende Shopping-Metropole der Region heraus. Das Mietniveau in beiden Segmenten ist für ein Oberzentrum hoch. Dagegen fallen die Wohnungsmieten noch etwas moderater aus. Günstig ist das Wohnen in Mannheim mit dem kräftigsten Mietanstieg in der Region aber nicht mehr. Das trifft noch weniger auf das attraktive und als Wohnort nach wie vor stark gefragte Heidelberg zu. Die von Wissenschaft und Forschung geprägte Stadt wird zudem in den Top-10 der teuersten deutschen Bürostandorte geführt. Darüber hinaus ist Heidelberg mit der pittoresken Altstadt eine bei regionalen Kunden, Touristen wie auch Filialisten gleichermaßen beliebte Einkaufstadt. Der Chemie-Standort Ludwigshafen rangiert dagegen weit hinter Mannheim und Heidelberg. Die Büro- und Handelsmieten haben sich vom Wachstumstrend abgekoppelt. Positive Entwicklungen sind dagegen auf dem Wohnungsmarkt erkennbar.

Heidelberg und Mannheim sind stark gefragte Immobilienstandorte

MIETEN FÜR BESTANDSWOHNUNGEN IN DER REGION RHEIN-NECKAR



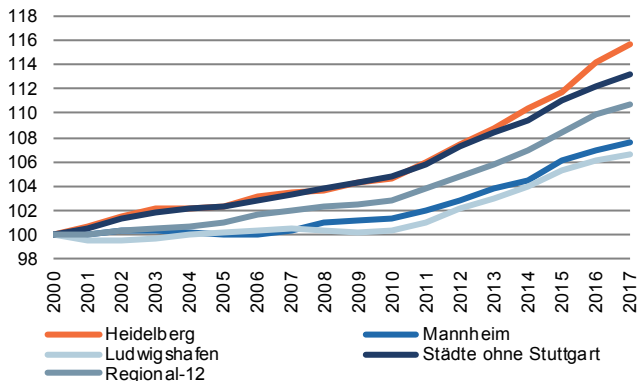
Quelle: Feri

Heidelberg

Heidelberg zählt mit der malerischen Altstadt und der Schlossruine zu den schönsten Städten in Deutschland und zählt zum „Pflichtprogramm“ vieler ausländischer Besucher. Mit fast 9.000 Übernachtungen auf 1.000 Einwohner übertrifft die Stadt sogar fünf Top-Standorte, lediglich Frankfurt und München schneiden noch besser ab. Bedeutsamer für den Immobilienmarkt ist jedoch, dass sich die Stadt mit Deutschlands ältester Universität zu einem international renommierten Wissenschaftsstandort entwickelt hat. Neben verschiedenen Hochschulen beherbergt Heidelberg eine große Universitätsklinik und viele Forschungsinstitute, oft mit dem Schwerpunkt Biowissenschaften. Die wissenschaftlichen Einrichtungen sind bedeutende Arbeitgeber – allein das Klinikum beschäftigt fast 13.000 Mitarbeiter. Mit den rund 37.000 Studenten sind sie in hohem Maße an der kräftig wachsenden Bevölkerung beteiligt. In den vergangenen zehn Jahren ist die Einwohnerzahl um rund 12 Prozent auf etwa 160.000 Menschen gestiegen. Darüber hinaus ist Heidelberg aber auch ein bedeutender Wirtschaftsstandort, in dem viele bedeutende Unternehmen ansässig sind. Beispiele sind Heidelberger Druckmaschinen, HeidelbergCement, Lamy, MLP, SAP oder SAS. Als Standort profitiert die Stadt von einer sehr guten Verkehrsanbindung mit den Autobahnen A5, A6, und A61 sowie einem ICE-Anschluss. Günstig für das Wachstum sind große Konversionsflächen auf ungenutzten Bahnarealen wie der neue Stadtteil Bahnstadt oder auf ehemaligen Kasernen der amerikanischen Streitkräfte. Die Stadt ist zusammen mit Ludwigshafen und Mannheim Teil der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Beschäftigung in Heidelberg wächst kräftig und sorgt für eine kontinuierlich niedrige Arbeitslosigkeit. Im Juni 2018 lag die Arbeitslosenquote bei 3,8 Prozent.

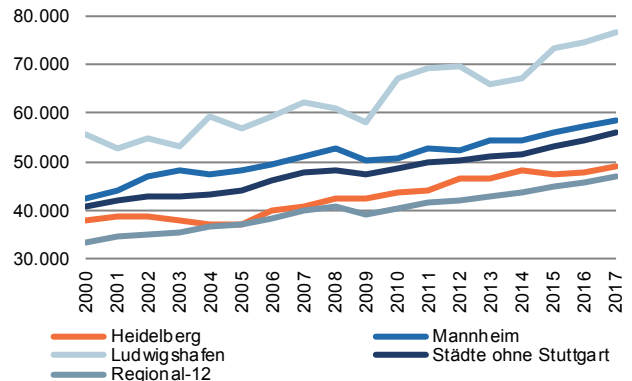
Heidelberg ist ein bedeutender Wissenschafts- und Unternehmensstandort, aber auch ein Touristenmagnet

EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



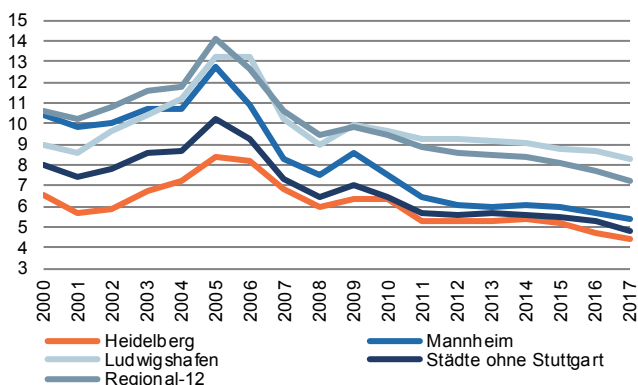
Quelle: Feri

BRUTTOINLANDSPRODUKT PRO KOPF (IN EURO)



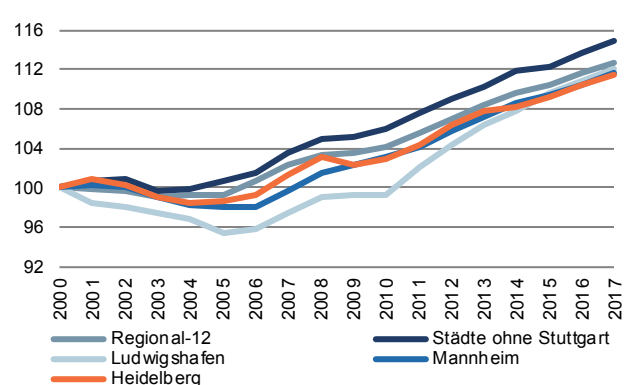
Quelle: Feri

ARBEITSLOSENQUOTE (IN %)



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG DER ERWERBSTÄTIGKEIT (2000 = 100)



Quelle: Feri

Immobilienmarkt Heidelberg

Die schöne Heidelberger Innenstadt mit ihrer 1,6 Kilometer langen Fußgängerzone ist ein gefragter Shopping-Standort, der neben einer hohen Aufenthaltsqualität auch mit einem breiten Angebotsmix aufwarten kann. Neben den typischen Filialisten ist hier auch eine größere Zahl inhabergeführter Geschäfte zu finden. Mit dieser Attraktivität kann sich die City gut gegen die starke Konkurrenz der umliegenden Standorte, allen voran Mannheim, zu behaupten. Dafür spricht die gemessen am intensiven Standortwettbewerb hohe Zentralitätskennziffer von 124 Punkten. Dagegen fällt die Kaufkraftkennziffer mit 100 Punkten angesichts des hohen baden-württembergischen Einkommensniveaus nicht allzu hoch aus, was dem hohen Studentenanteil an der Bevölkerung geschuldet sein dürfte. Dieses Manko wird allerdings durch das enorm hohe Touristenaufkommen wettgemacht. Unter dem Strich ist Heidelberg für die Filialisten ein gefragter Standort, trotz des Mangels an größeren Ladenflächen. Daraus resultiert eine vergleichsweise hohe Spitzenmiete von 128 Euro je Quadratmeter, die gegen den Trend im vergangenen Jahr noch um 3 Euro je Quadratmeter zulegen konnte. Gezahlt wird sie in der einzigen 1A-Lage, der Hauptstraße, die 2014 neu gestaltet wurde. Einen weiteren Anstieg der Spitzenmiete im laufenden Jahr erachten wir allerdings als eher unwahrscheinlich.

Handel: Attraktiver Shopping-Standort mit hoher Wettbewerbsintensität und einem Mangel an größeren Ladenflächen

Der mit 1 Million Quadratmetern Bürofläche relativ kleine Standort zeichnet sich durch eine hohe Spitzenmiete, einen hohen Büroflächenumsatz sowie eine sehr niedrige Leerstandsquote aus. Denn 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. Bedeutsam für die Büronachfrage sind neben den Unternehmen Bildung, Forschung und Wissenschaft sowie der medizinische Bereich. Das knappe Flächenangebot schlägt sich in einer niedrigen Leerstandsquote von unter 3 Prozent nieder. Die Spitzenmiete ist 2016 auf 16 Euro je Quadratmeter gestiegen und seitdem stabil. Damit weist Heidelberg zusammen mit Freiburg nach Stuttgart das höchste Niveau der Büromieten im Rahmen dieses Marktberichts auf. Fast doppelt so hoch wie in Freiburg ist dagegen der Büroflächenumsatz, der in den vergangenen drei Jahren hohe Werte von rund 50.000 Quadratmetern erreicht hat. Bei der Spitzenmiete wird die Luft für Zuwächse auf dem erreichten Niveau dünner, wir erwarten hier allenfalls ein kleines Plus. Eine größere Büroentwicklung ist das SkyAngle mit 16.000 Quadratmetern Bürofläche in der Bahnstadt, das 2019 fertiggestellt sein soll. 2020 folgt voraussichtlich der 50.000 Quadratmeter große Neubau der Zentrale von HeidelbergCement.

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

Die hohe Lebensqualität in Heidelberg, das attraktive Umland und die gute Beschäftigungssituation machen die Stadt zu einem begehrten und damit – wie auch Freiburg – zugleich sehr teuren Wohnstandort. Der prozentuale Mietanstieg über zehn Jahre ist allerdings moderat, weil das Wohnen in Heidelberg auch 2007 schon hochpreisig war. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete zog seitdem um 17 Prozent auf 12,90 Euro je Quadratmeter an. Im Top-Segment des Wohnungsmarktes ist das Plus mit knapp 30 Prozent auf 17,50 Euro je Quadratmeter etwas ausgeprägter ausgefallen. Einem stärkeren Mietanstieg in den vergangenen Jahren hat – den Konversionsflächen sei Dank – aber auch eine überdurchschnittliche Neubauaktivität entgegengewirkt. Auch in den kommenden Jahren dürften in höherer Zahl Wohnungen entstehen. So lagen Ende 2017 für rund 1.400 Wohnungen Baugenehmigungen vor, davon rund 850 in der Bahnstadt. Aber auch mit Hilfe der ehemaligen Militärareale soll der Wohnungsmarkt entlastet werden: In der Südstadt sind auf dem ehemaligen Mark Twain Village rund 1.300 Wohnungen als Neubauten oder Sanierungen geplant. Wir erwarten im laufenden Jahr bei hoher Nachfrage eine Fortsetzung des Mietanstiegs, der aufgrund des Neubauangebots und des hohen Niveaus mit etwa 2 Prozent aber moderat ausfallen dürfte.

Wohnen: Die hohe Lebensqualität sorgt für eine hohe Wohnungsnachfrage, der dank Konversionsflächen ein recht gutes Angebot gegenübersteht

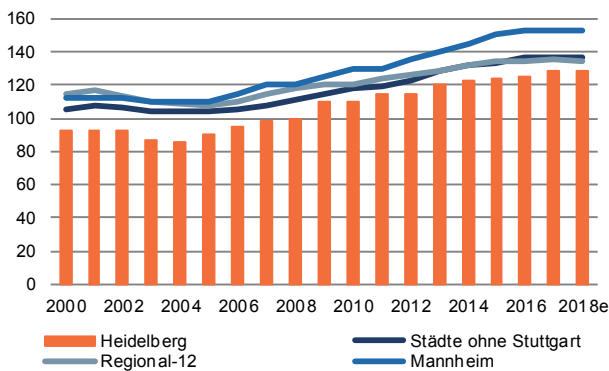
Kennzahlen zum Heidelberger Immobilienmarkt

		2015	2016	2017	2018e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	154,8 / 1,3	158,1 / 2,1	160,2 / 1,4	161,7 / 0,9
BiP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	47.214 / -1,7	47.819 / 1,3	48.962 / 2,4	50.248 / 2,6
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	2.109 / 3,7	2.130 / 1,0	2.172 / 2,0	2.216 / 2,0
Arbeitslosenquote	in %	5,2	4,7	4,4	4,3
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	124 / 0,8	125 / 0,8	128 / 2,4	128 / 0,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m ² / pro Kopf in m ²	324 / 2,1	324 / 2,1	355 / 2,2	374 / 2,3
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	15,0 / 4,2	16,0 / 6,7	16,0 / 0,0	16,2 / 1,2
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	39,9 / 1,2	41,0 / 2,8	41,7 / 1,6	42,4 / 1,6
Bürofläche / Leerstandsquote	in Tausend m ² / in %	972 / 4,5	985 / 2,8	989 / 2,8	994 / 2,8
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	16,5 / 3,1	16,8 / 1,8	17,5 / 4,2	17,8 / 1,7
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	12,0 / 0,8	12,5 / 4,2	12,9 / 3,2	13,2 / 2,3
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	4,0	3,8	-	-

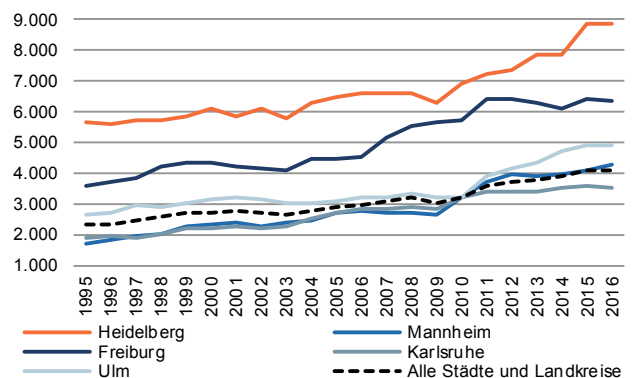
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Heidelberg

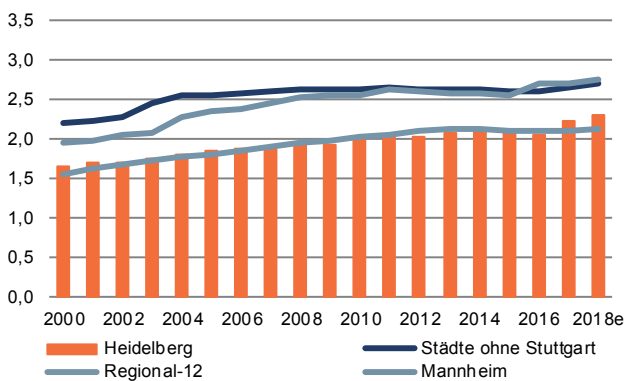
EINZELHANDEL SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



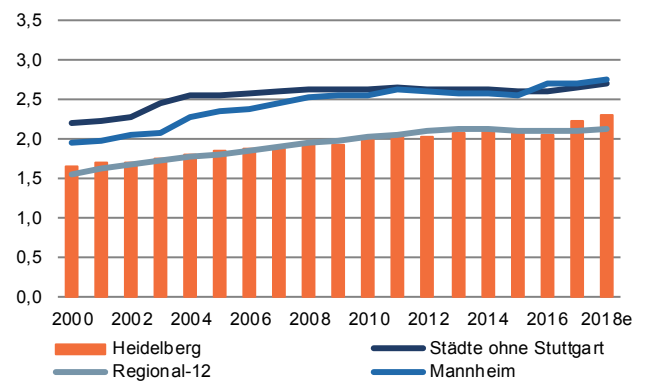
TOURISMUS: ÜBERNACHTUNGEN (JE TAUSEND EINWOHNER)



EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER (IN QUADRATMETERN)



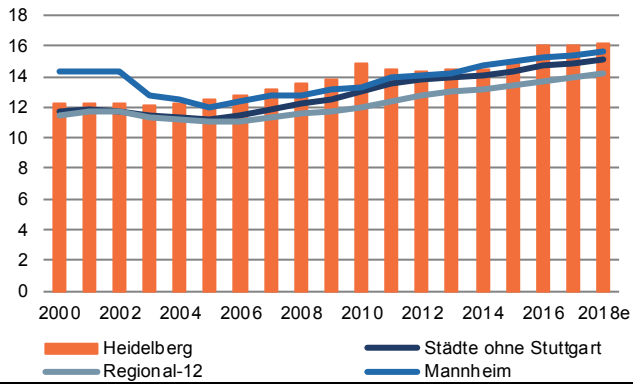
EINZELHANDELSUMSATZ JE EINWOHNER (IN EURO)



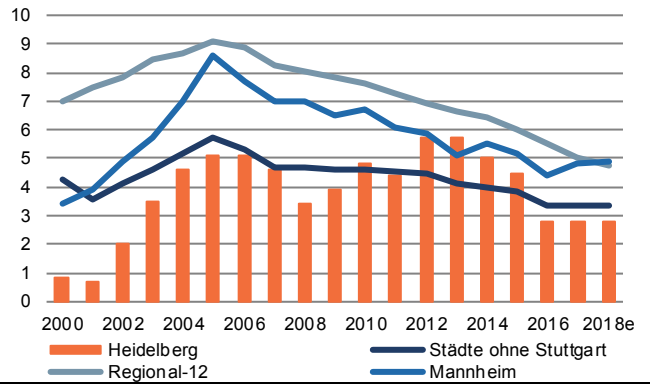
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Heidelberg

BÜRO SPITZENMIETE JE QUADRATMETER (IN EURO)



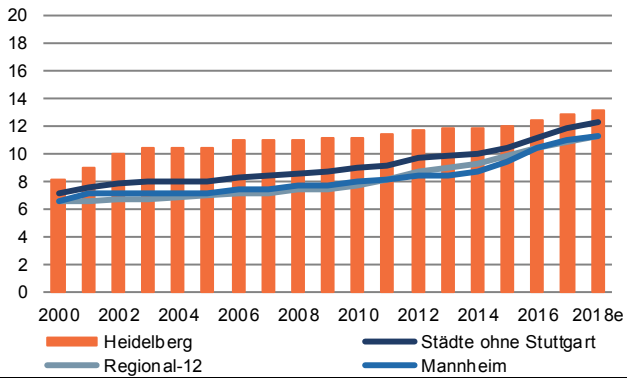
LEERSTANDSQUOTE (IN PROZENT)



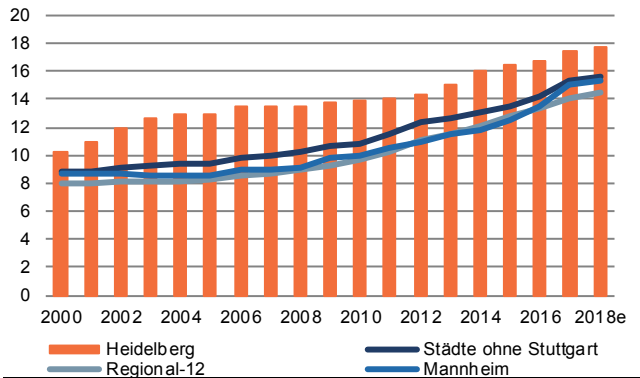
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Heidelberg

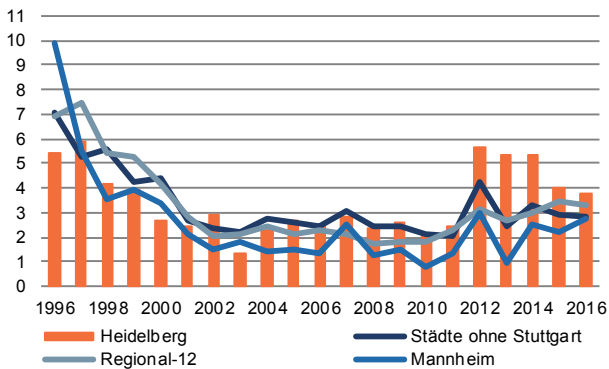
DURCHSCHNITTMIETE ERSTBEZUG JE QUADRATMETER (IN EURO)



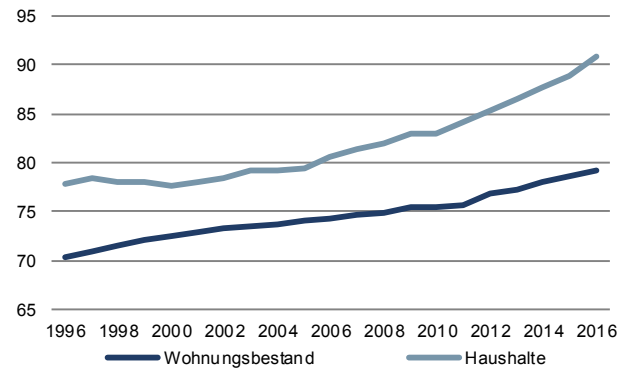
SPITZENMIETE ERSTBEZUG JE QUADRATMETER (IN EURO)



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN (AUF 1.000 EINWOHNER)



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE (JEWEILS IN TAUSEND)



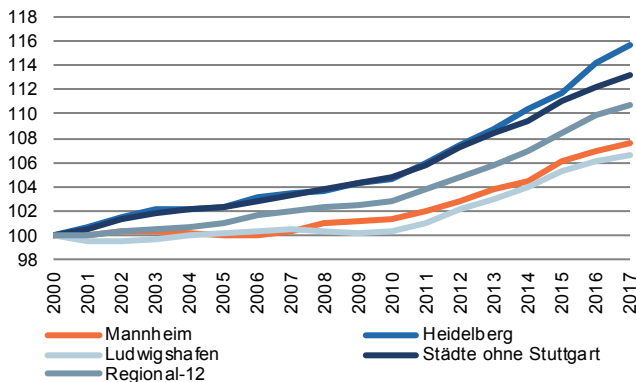
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Mannheim

Mit jeweils rund 305.000 Einwohnern sind Mannheim und Karlsruhe nach Stuttgart die einwohnerstärksten Städte in Baden-Württemberg. Im Gegensatz zu Karlsruhe stagnierte die Bevölkerung in Mannheim aber lange Zeit. Die Stadt hatte mit wirtschaftlichen Schwierigkeiten, hoher Arbeitslosigkeit und Imageproblemen zu kämpfen. Seit etwa zehn Jahren geht es aber mit der Mannheimer Einwohnerzahl – plus 20.000 Menschen – wie auch mit der Wirtschaft bergauf. Die Arbeitslosenquote sank von über 14 Prozent (2005) auf 4,8 Prozent im Juni 2018. Während der Strukturwandel in vielen industriell geprägten Städten bis heute den Arbeitsmarkt spürbar belastet, hat sich Mannheim gut entwickelt. Die Stadt fungiert als bedeutendes Wirtschaftszentrum, aber auch als renommierter Wissenschaftsstandort mit großer Universität und mehreren Hochschulen. Unternehmen profitieren von der günstigen Lage an Rhein und Neckar. Die Autobahnen A5 und A6 ermöglichen gute Verbindungen in Richtung Frankfurt, Stuttgart oder Paris. Hinzu kommen die ICE-Anbindung und ein wichtiger Binnenhafen. Die Industrie ist vor allem mit Chemie und Metallverarbeitung immer noch bedeutsam. Zudem ist die Geburtsstadt des Autos ein wichtiger Produktionsstandort von Daimler. Wichtig sind auch die Versicherungs- und Finanzwirtschaft sowie die Logistik. Neben Daimler zählen zu den bedeutenden Unternehmen in Mannheim Bilfinger, MVV Energie, Phoenix Pharmahandel und Südzucker. Für weiteres Wachstum ist Mannheim bestens gewappnet: Wohnungen und Gewerbeflächen können auf ehemaligen Militär-, Bahn- und Industriearealen wie etwa im Glückstein-Quartier entstehen. Auf Konversionsflächen wird 2023 auch die Bundesgartenschau stattfinden, deren Flächen danach die Stadt begrünen und die Lebensqualität in Mannheim verbessern sollen.

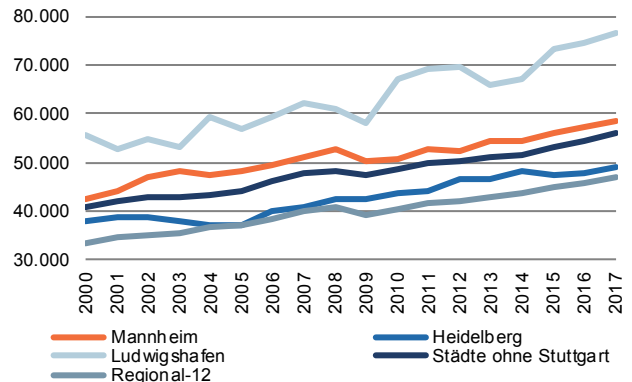
Die Industriestadt Mannheim hat sich zum bedeutenden Standort für Wirtschaft und Wissenschaft entwickelt

EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



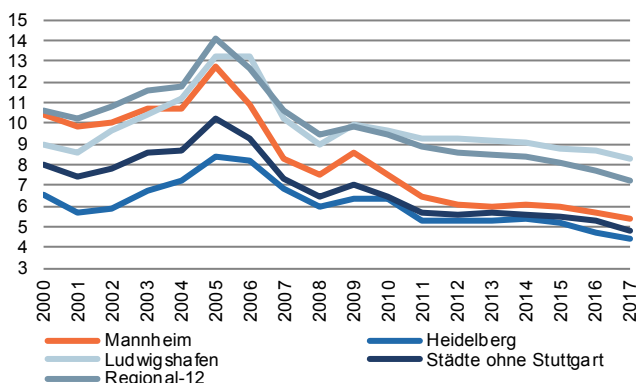
Quelle: Feri

BRUTTOINLANDSPRODUKT PRO KOPF (IN EURO)



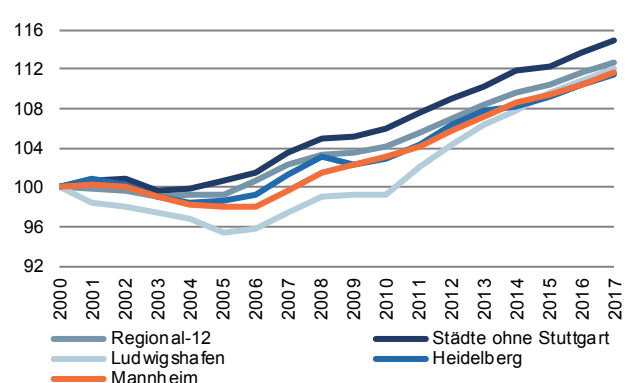
Quelle: Feri

ARBEITSLOSENQUOTE (IN %)



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG DER ERWERBSTÄTIGKEIT (2000 = 100)



Quelle: Feri

Immobilienmarkt Mannheim

Mannheim ist der herausragende Shopping-Standort in der Region Rhein-Neckar. Das Einzugsgebiet umfasst rund 1,3 Millionen Menschen. Die Zentralitätskennziffer weist mit fast 150 Punkten einen sehr hohen Wert auf. Der hohe Kaufkraftzufluss aus dem Umland macht die leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft – die Kennziffer weist 97 Punkte aus – wett. Die Standortattraktivität ließ die Spitzenmiete auf 153 Euro je Quadratmeter steigen, was die Stadt zu einem der teuersten deutschen Shopping-Standorte unterhalb der Top-7 macht. Lediglich Dortmund, Hannover, Münster und Freiburg haben noch höhere Mieten. Die Angebotsausweitung durch die 2010 auf der gegenüberliegenden Rheinseite eröffnete Rhein-Galerie hat sich nicht negativ ausgewirkt. Das gilt auch für den Flächenzuwachs durch das 2016 eröffnete Shopping-Center Q6Q7. Denn der Neubau hat mit seinen 20.000 Quadratmetern Verkaufs- und Gastronomiefläche die Innenstadt mit ihrer zentralen Einkaufsmeile Planken noch aufgewertet. Rückschläge gab es dagegen für die Breite Straße. Hier haben sich der Sportriese Decathlon und die Möbelhauskette Mömax nach kurzer Zeit wieder zurückgezogen. Belastungen durch Leerstand wird es hier aber nicht geben: Die von Mömax genutzte ehemalige Karstadt-Filiale wird zu einem Geschäfts- und Freizeitzentrum mit Gastronomie, Kino und Fitnessstudio umgestaltet. Und der ehemalige Decathlon beherbergt nun Woolworth. Auch die Neugestaltung der 1A-Lage Planken schreitet voran, die Straßenbahnen fahren bereits wieder. Der komplette Abschluss der Baumaßnahmen auf den Planken ist für 2019 vorgesehen. Wir gehen davon aus, dass die Spitzenmiete in Mannheim im laufenden Jahr im Wesentlichen unverändert bleiben wird.

Herausragender und teurer Shopping-Standort in der Region Rhein-Neckar

Mannheim ist mit 2,1 Millionen Quadratmetern Bürofläche zwar kein besonders großer, aber ein erfolgreicher Bürostandort in der wirtschaftlich starken Rhein-Neckar-Region. Dazu hat das kräftige Wachstum der Bürobeschäftigung beigetragen, wodurch sich die Leerstandsquote bis 2016 gegenüber 2005 auf 4,4 Prozent gut halbieren konnte. 2017 zog der Anteil leer stehender Flächen allerdings gegen den Trend etwas an, die Leerstandsquote stieg auf 4,8 Prozent. Die Ursache sind die im Zuge der positiven wirtschaftlichen Entwicklung seit 2013 angestoßenen Neuentwicklungen im Bürobereich. Da auch 2018 ein etwas überdurchschnittlicher Flächenneuzugang zu erwarten ist, wird der Leerstand im laufenden Jahr voraussichtlich nicht wieder sinken. Neuentwicklungen am Büromarkt werden meist eigennutzungsorientiert angegangen, sodass keine ausgeprägte spekulative Angebotsausweitung zu beobachten ist. Dafür spricht auch die Entwicklung der Spitzenmiete, die bis 2017 vom eher knappen Angebot an zeitgemäßen Büroflächen auf ein hohes Niveau von 15,40 Euro je Quadratmeter gestiegen ist. Damit ist Mannheim bundesweit unterhalb der Top-7 einer der teuersten deutschen Bürostandorte. Teurer sind lediglich Bonn sowie Freiburg und Heidelberg. Die großen Bürostandorte Essen und Hannover müssen sich dagegen knapp Mannheim geschlagen geben. Der zehnjährige Mietzuwachs erfolgte mit 20 Prozent allerdings etwas langsamer als im Durchschnitt baden-württembergischer wie auch bundesweiter Oberzentren.

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

Seit 2010 bewegt sich der jährliche Büroflächenumsatz in einer Bandbreite von 50.000 bis 90.000 Quadratmetern, im Durchschnitt waren es 67.000 Quadratmeter. Daran gemessen ist das vergangene Jahr mit 76.000 Quadratmetern ordentlich, aber nicht überragend ausgefallen. Der größte Einzelabschluss der Sparkassenversicherung umfasste rund 17.000 Quadratmeter. Auch im laufenden Jahr hilft dem Flächenumsatz ein Großabschluss – 21.000 Quadratmeter durch die Stadt Mannheim im voraussichtlich 2020 im Glücksstein-Quartier fertiggestellten Technischen Rathaus – auf die Sprünge. Bei der Spitzenmiete dürfte 2018 bei einer stabilen Leerstandsquote trotz des hohen Niveaus noch ein leichtes Plus möglich sein.

Mit einem attraktiven Stadtbild wie dem des pittoresken Heidelbergs kann Mannheim nicht aufwarten. Dafür kann Mannheim mit einer erfreulich positiven wirtschaftlichen Entwicklung, den Angeboten einer 300.000 Einwohner großen Stadt und mit preiswerterem Wohnraum punkten. Der vor zehn Jahren noch große Mietabstand zwischen den beiden Städten ist aber deutlich kleiner geworden. Denn gegenüber dem seit jeher teuren Heidelberg zogen die Mannheimer Erstbezugsmieten mehr als doppelt so schnell an. So überstieg 2007 die durchschnittliche Erstbezugsmiete Heidelbergs die von Mannheim um 3,50 Euro je Quadratmeter. Nach einem fast 50-prozentigen Mietanstieg – in Heidelberg waren es weniger als 20 Prozent – auf 11,00 Euro je Quadratmeter hat sich der Mietabstand inzwischen auf weniger als 2 Euro je Quadratmeter verringert. Im oberen Preissegment des Wohnungsmarktes ist der Mietanstieg mit rund 65 Prozent binnen zehn Jahren auf 15,00 Euro je Quadratmeter (2017) sogar noch kräftiger ausgefallen.

Wohnen: Ein ausgeprägter Mietanstieg unterstreicht Mannheims gestiegene Attraktivität

Das Angebot an attraktiven Wohnungen in Mannheim war durch die lange Zeit niedrige Fertigstellungszahl – zum Teil weniger als 1 Wohnung auf 1.000 Einwohner – bisher begrenzt. Das ändert sich allerdings, denn ein erheblicher Teil der rund 500 Hektar Fläche auf nicht mehr genutzten Militärarealen ist für den Wohnungsbau vorgesehen. So sollen allein im Franklin Village rund 4.000 Wohnungen entstehen. Bis 2025 rechnet die Stadt mit insgesamt 10.000 neu gebauten Wohnungen. Bis zuletzt umstritten war die Einführung einer Sozialquote für Wohnbauprojekte in den Neubaugebieten, die aber Anfang Mai mit knapper Mehrheit beschlossen wurde. Der Mietanstieg dürfte sich angesichts wachsender Einwohnerzahlen noch fortsetzen. Das Tempo wird sich aber angesichts steigender Neubauzahlen und mit Blick auf den abgeschmolzenen Mietabstand zu Heidelberg voraussichtlich verlangsamen. Wir gehen im laufenden Jahr von einem 3-prozentigen Plus für die durchschnittliche Erstbezugsmiete aus.

Konversionsflächen bieten Raum für umfangreichen Wohnungsbau

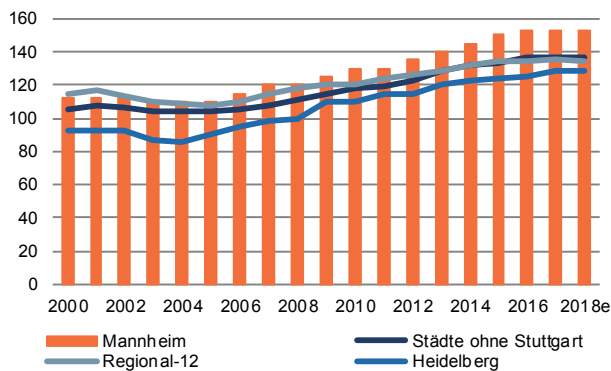
Kennzahlen zum Mannheimer Immobilienmarkt

		2015	2016	2017	2018e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	301,7 / 1,6	304,4 / 0,9	306,1 / 0,6	307,3 / 0,4
BiP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	55.917 / 3,1	57.101 / 2,1	58.672 / 2,8	60.270 / 2,7
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.719 / 3,3	1.750 / 1,8	1.787 / 2,2	1.820 / 1,8
Arbeitslosenquote	in %	6,0	5,7	5,4	5,3
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	150 / 3,4	153 / 2,0	153 / 0,0	153 / 0,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m ² / pro Kopf in m ²	767 / 2,5	820 / 2,7	828 / 2,7	843 / 2,7
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	15,0 / 2,0	15,2 / 1,3	15,4 / 1,3	15,6 / 1,3
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	71,7 / 1,3	73,0 / 1,7	73,9 / 1,3	74,8 / 1,3
Bürofläche / Leerstandsquote	in Tausend m ² / in %	2.024 / 5,2	2.044 / 4,4	2.080 / 4,8	2.102 / 4,9
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	12,5 / 5,9	13,5 / 8,0	15,0 / 11,1	15,3 / 2,0
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	9,5 / 8,0	10,5 / 10,5	11,0 / 4,8	11,3 / 3,0
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	2,2	2,7	-	-

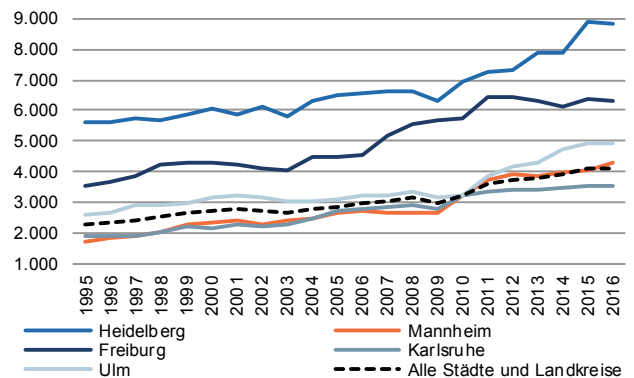
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Mannheim

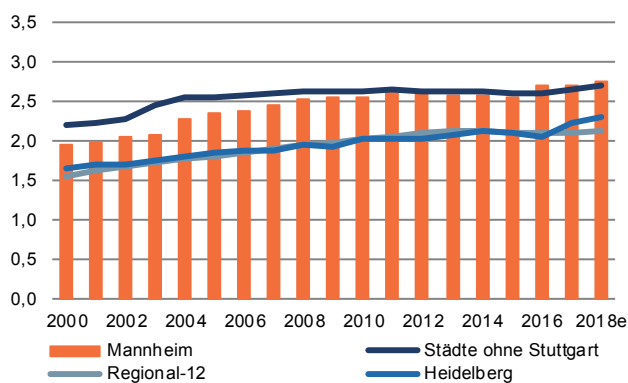
EINZELHANDEL SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



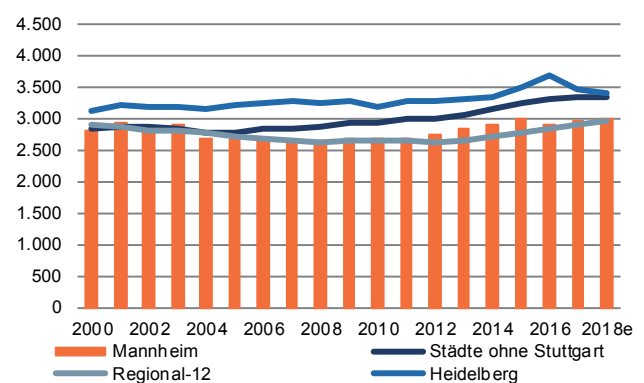
TOURISMUS: ÜBERNACHTUNGEN (JE TAUSEND EINWOHNER)



EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER (IN QUADRATMETERN)



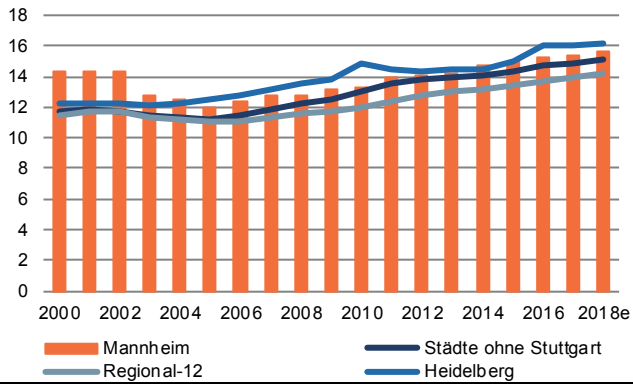
EINZELHANDELSUMSATZ JE EINWOHNER (IN EURO)



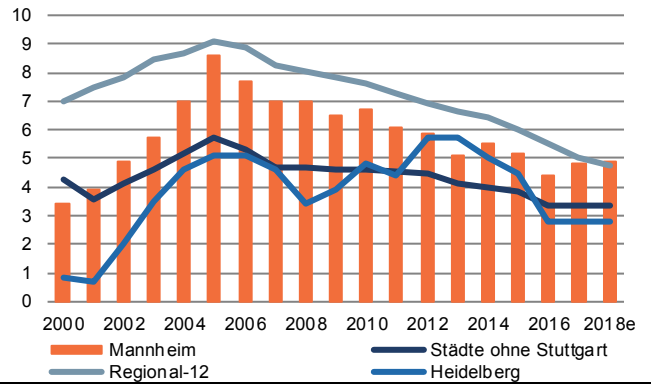
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Mannheim

BÜRO SPITZENMIETE JE QUADRATMETER (IN EURO)



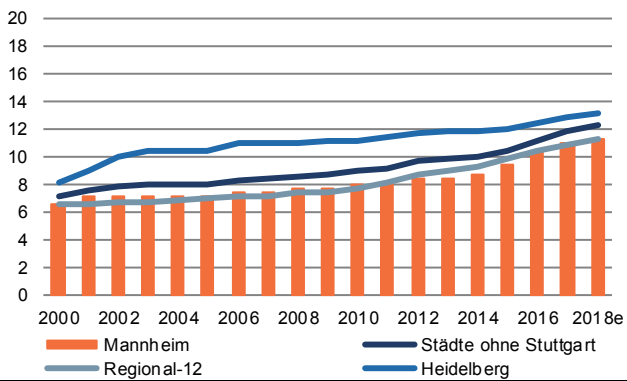
LEERSTANDSQUOTE (IN PROZENT)



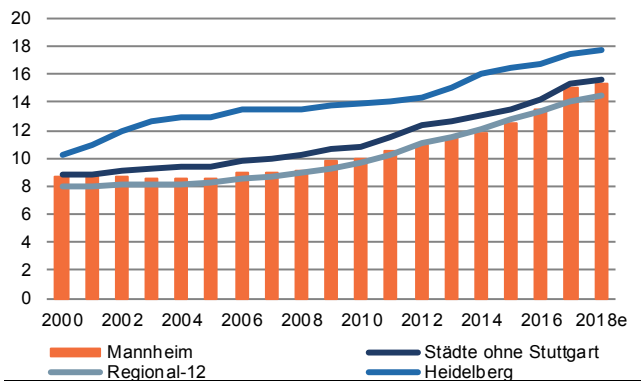
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Mannheim

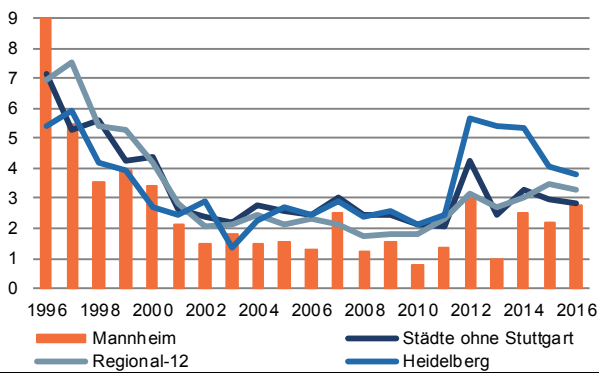
DURCHSCHNITTMIETE ERSTBEZUG JE QUADRATMETER (IN EURO)



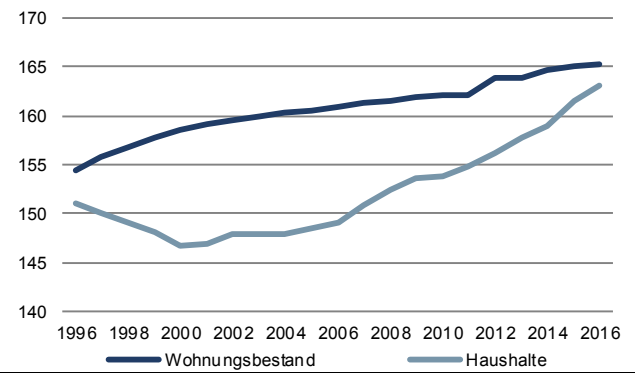
SPITZENMIETE ERSTBEZUG JE QUADRATMETER (IN EURO)



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN (AUF 1.000 EINWOHNER)



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE (JEWEILS IN TAUSEND)



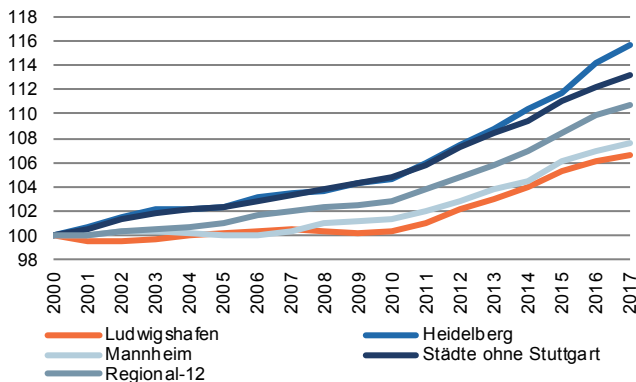
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Ludwigshafen

Das rheinland-pfälzische Ludwigshafen fällt eigentlich aus dem Fokus dieses Marktberichts heraus. Als Teil der Region Rhein-Neckar gehen wir dennoch kurz auf die Stadt mit dem Stammsitz von BASF ein. Ludwigshafen ist ein klassischer Industriestandort mit einem hohen Beschäftigungsanteil des verarbeitenden Gewerbes. Der Wandel in Richtung Dienstleistungen zeichnet sich aber auch hier ab. Durch die verkehrsgünstige Autobahnanbindung und den Rheinhafen ist Logistik ein wichtiger Wirtschaftszweig. Die Arbeitslosigkeit ist recht hoch, die Quote lag im Juni 2018 mit 8,0 Prozent weit über dem Niveau baden-württembergischer Standorte. Die Fortschritte im Stadtumbauprozess und die Schaffung attraktiver Wohnlagen am Rhein haben das Image der Stadt positiv beeinflusst. Das macht sich auch in der seit 2010 steigenden Bevölkerungszahl auf inzwischen fast 167.000 Einwohner bemerkbar. Dennoch kann Ludwigshafen als Immobilienstandort nicht an die beiden anderen Großstädte der Metropolregion heranreichen. In den betrachteten Marktsegmenten Handel, Büro und Wohnen fallen die Mieten weitaus niedriger als in Heidelberg oder Mannheim aus. Vor allem der Einzelhandel hat mit den beiden herausragenden Shopping-Standorten in direkter Nähe einen schweren Stand. Zudem ist die Kaufkraft unterdurchschnittlich, Tourismus spielt kaum eine Rolle. Die Spitzenmiete im Handel sinkt seit Jahren, 2017 lag sie bei nur noch 32 Euro je Quadratmeter. Bei Büros erreichte die Spitzenmiete 9,80 Euro je Quadratmeter. Die Leerstandsquote ist mit deutlich unter 2 Prozent ausgesprochen niedrig. Bei Wohnungen lag die durchschnittliche Erstbezugsrente im vergangenen Jahr bei ebenfalls 9,80 Euro je Quadratmeter. Im oberen Marktsegment fiel die Miete mit 11,00 Euro kaum höher aus. Insofern kann die Stadt im Standortwettbewerb mit preiswertem Wohnraum punkten.

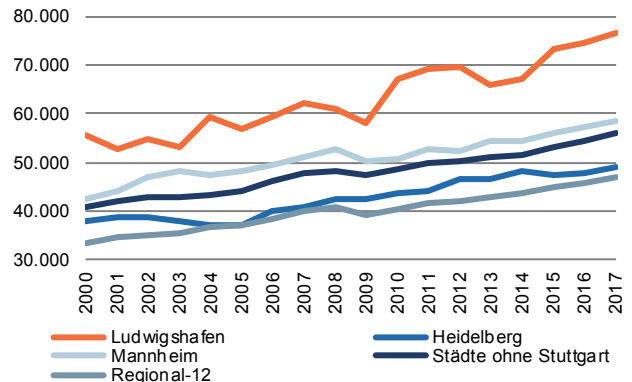
Ludwigshafens Immobilienmarkt kann nicht an Heidelberg und Mannheim heranreichen

EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



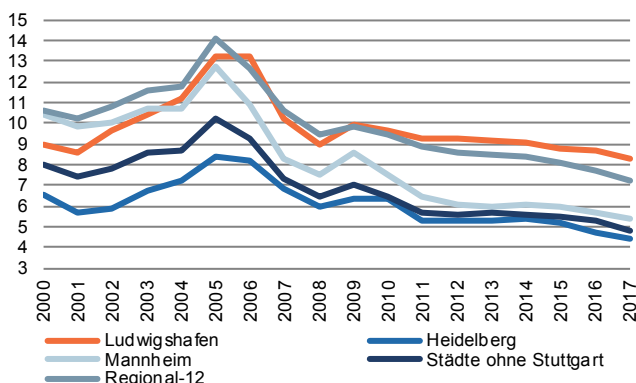
Quelle: Feri

BRUTTOINLANDSPRODUKT PRO KOPF (IN EURO)



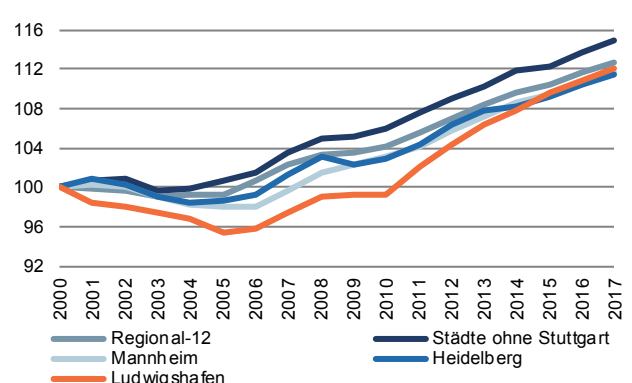
Quelle: Feri

ARBEITSLOSENQUOTE (IN %)



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG DER ERWERBSTÄTIGKEIT (2000 = 100)



Quelle: Feri

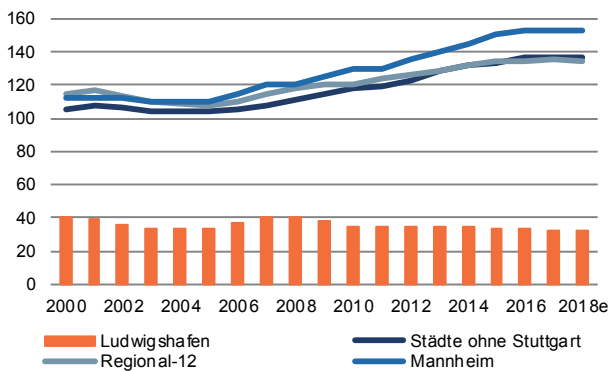
Kennzahlen zum Ludwigshafener Immobilienmarkt

		2015	2016	2017	2018e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	164,4 / 1,3	165,7 / 0,8	166,5 / 0,5	167,1 / 0,3
BiP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	73.431 / 9,2	74.727 / 1,8	76.503 / 2,4	78.279 / 2,3
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.646 / 3,9	1.677 / 1,9	1.717 / 2,4	1.752 / 2,0
Arbeitslosenquote	in %	8,8	8,7	8,3	6,4
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	34 / -2,9	33 / -2,9	32 / -3,0	32 / 0,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m ² / pro Kopf in m ²	464 / 2,8	468 / 2,8	476 / 2,9	480 / 2,9
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	9,6 / 1,1	9,6 / 0,0	9,8 / 2,1	9,9 / 1,0
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	40,1 / 1,3	40,5 / 0,9	41,1 / 1,6	41,8 / 1,7
Bürofläche / Leerstandsquote	in Tausend m ² / in %	932 / 4,1	918 / 1,4	920 / 1,3	2.630 / 1,3
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	9,5 / 5,6	10,5 / 10,5	11,0 / 4,8	11,4 / 3,6
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	8,0 / 8,1	8,8 / 10,0	9,8 / 11,4	10,1 / 3,1
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	10,7	2,2	-	-

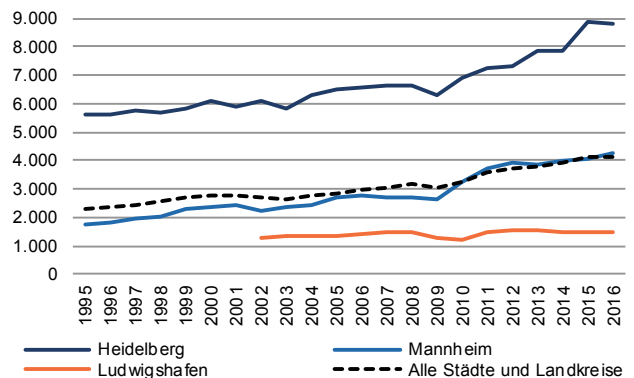
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Ludwigshafen

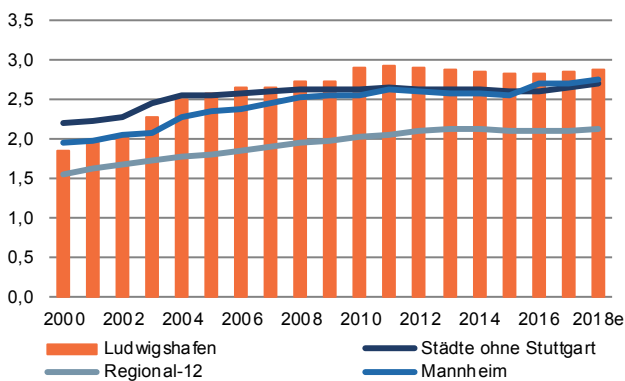
EINZELHANDEL SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



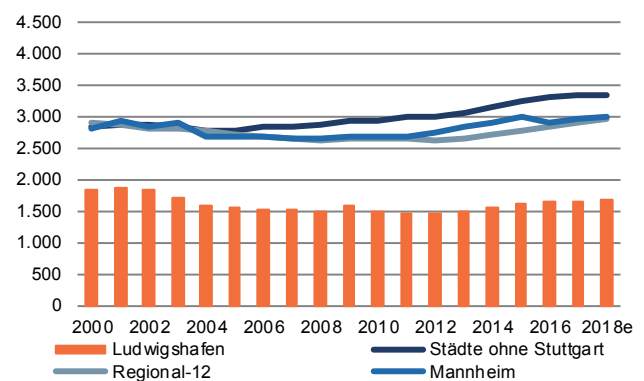
TOURISMUS: ÜBERNACHTUNGEN (JE TAUSEND EINWOHNER)



EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER (IN QUADRATMETERN)



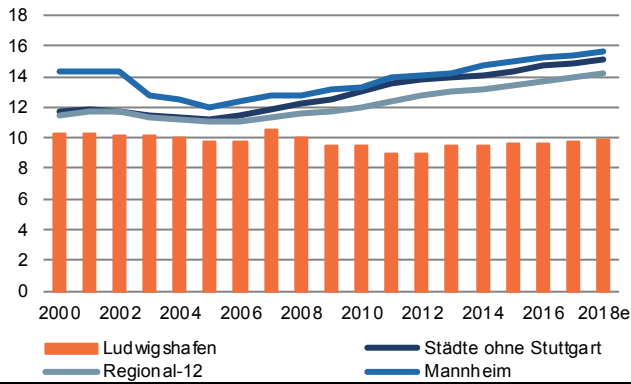
EINZELHANDELSUMSATZ JE EINWOHNER (IN EURO)



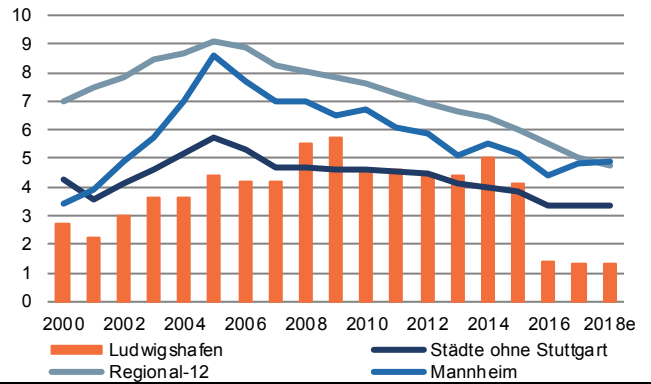
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Ludwigshafen

BÜRO SPITZENMIETE JE QUADRATMETER (IN EURO)



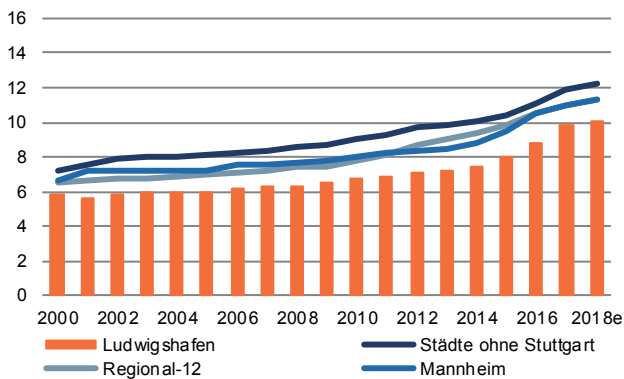
LEERSTANDSQUOTE (IN PROZENT)



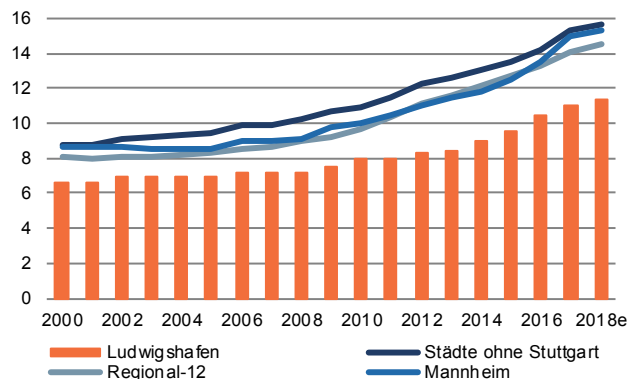
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Ludwigshafen

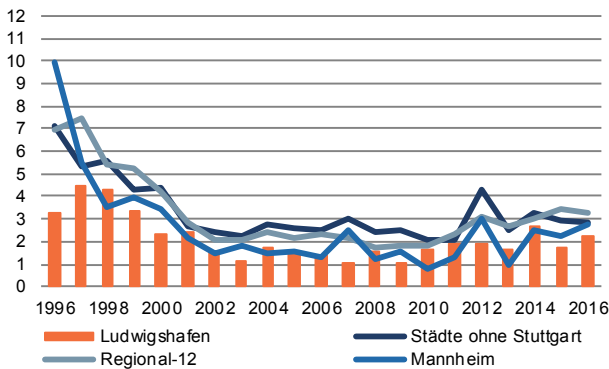
DURCHSCHNITTSMIETE ERSTBEZUG IN EURO JE QUADRATMETER



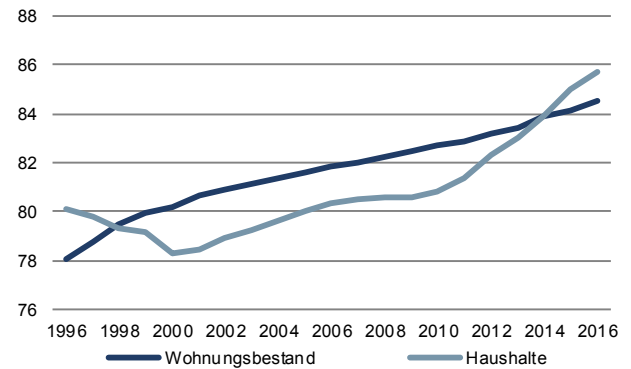
SPITZENMIETE ERSTBEZUG IN EURO JE QUADRATMETER



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN (AUF 1.000 EINWOHNER)



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



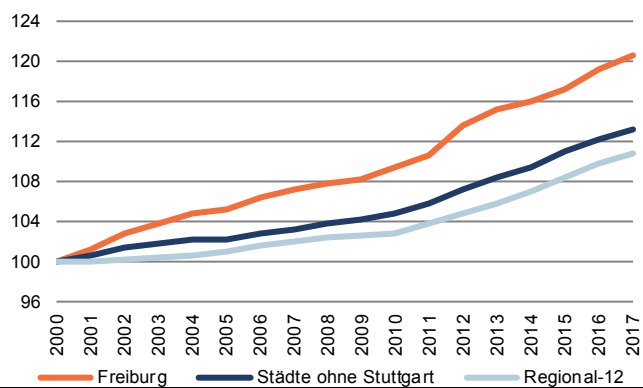
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

FREIBURG

Freiburg zählt zu den besonders stark wachsenden deutschen Großstädten. Im Rahmen dieses Marktberichts weist das Zehn-Jahres-Plus für die Einwohnerzahl mit über 12 Prozent wie auch das für die Erwerbstätigen mit fast 20 Prozent die höchsten Werte auf. Zudem hält der Aufschwung seit vielen Jahren an: Seit Anfang der 1990er Jahre ist die Bevölkerung um rund 50.000 Menschen auf inzwischen fast 230.000 Einwohner gewachsen. Dabei ist das alternativ geprägte Freiburg keineswegs ein ausgewiesener Wirtschaftsstandort, vielmehr dominiert der öffentliche Sektor. Neben der öffentlichen Verwaltung ragt als größter Arbeitgeber die große Universität mit dem angeschlossenen Klinikum mit zusammen fast 18.000 Mitarbeitern heraus. Größter privatwirtschaftlicher Arbeitgeber ist der Halbleiterhersteller TDK-Micronas. Darüber hinaus wird die Wirtschaft vom Mittelstand geprägt. Neben Medien/Verlagswesen haben sich verschiedene Cluster – BioRegio, GreenCity, HealthRegion und microTEC – im Umfeld des Universitäts- und Forschungsstandorts herausgebildet. Eine hohe Bedeutung hat auch der Tourismus, der vom historischen Stadtbild und dem nahegelegenen Schwarzwald profitiert. Die Statistik weist mit rund 6.300 jährlichen Übernachtungen auf 1.000 Einwohner einen sehr hohen Wert auf. Das wirtschaftliche Zentrum Südbadens profitiert außerdem von der günstigen Lage in der Rheinschiene. Die Stadt ist Teil der „Trinationalen Metropolregion Oberrhein“. Die Arbeitslosenquote wies mit 4,8 Prozent im Juni 2018 einen günstigen Wert auf, der allerdings gemessen am niedrigen baden-württembergischen Niveau überdurchschnittlich ausfällt. Als Immobilienstandort ist Freiburg durch hohe Mieten und Kaufpreise gekennzeichnet.

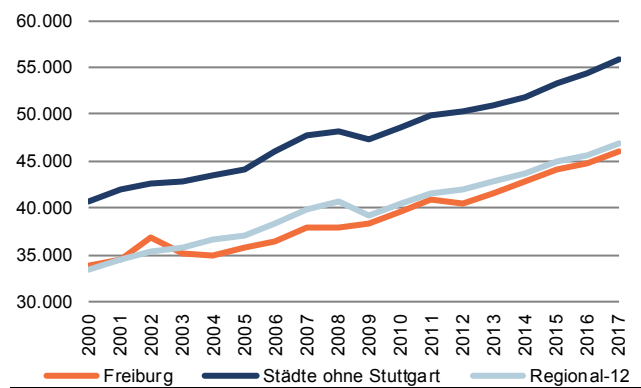
Freiburg: Deutschlands „Ökohauptstadt“ boomt

EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



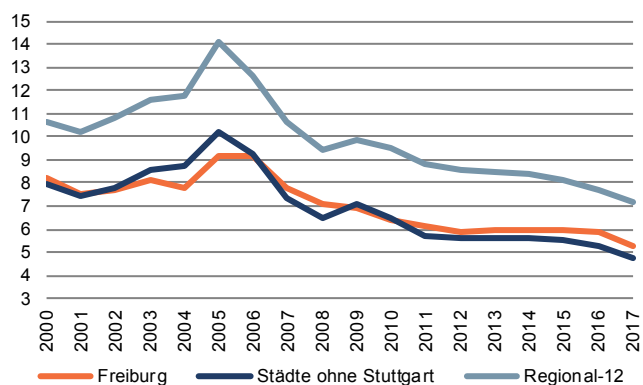
Quelle: Feri

BRUTTOINLANDSPRODUKT PRO KOPF (IN EURO)



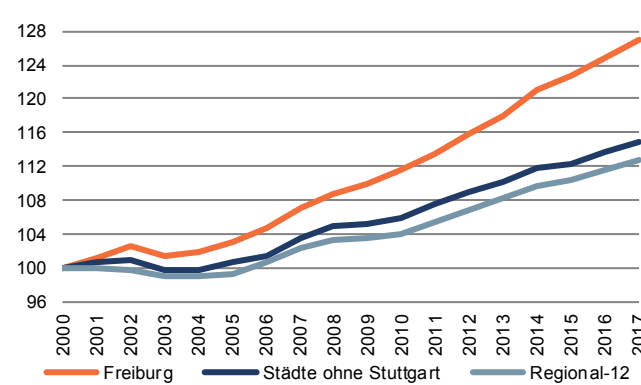
Quelle: Feri

ARBEITSLosenQUOTE (IN %)



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG DER ERWERBSTÄTIGKEIT (2000 = 100)



Quelle: Feri, eigene Berechnungen

Immobilienmarkt Freiburg

Die einzigen Schwächen, die sich der Einzelhandelsstandort Freiburg leistet, betreffen die unterdurchschnittliche Kaufkraft mit einer Kennziffer von lediglich 95 Punkten sowie das knappe Verkaufsflächenangebot. So lassen sich großflächige Ladengeschäfte in der von historischer Bausubstanz geprägten Innenstadt kaum realisieren. Auf der Habenseite steht die attraktive Innenstadt mit einer hohen Aufenthaltsqualität, was zu einer hohen Zentralität mit einer Kennziffer von 145 Punkten führt. Günstig ist auch das große länderübergreifende Einzugsgebiet. Die Konkurrenz, die von umliegenden Städten ausgeht, ist gering. Zudem sind keine großen peripheren Shopping-Center vorhanden. Kräftig unterstützt wird die Kaufnachfrage außerdem vom hohen Touristenaufkommen. Die zentrale 1A-Lage ist die Kaiser-Joseph-Straße „KaJo“, an der sich die Filialisten konzentrieren. Das Mietniveau ist hier mit einer Spitzenmiete von 160 Euro je Quadratmeter hoch. Inhabergeführte Geschäfte sind eher in der Rathausgasse vertreten. Alternative, aufstrebende Lagen sind die Bertoldstraße und die Salzstraße. Letztere hat jüngst einen Rückschlag erlitten, nachdem die im Frühjahr vorgesehene Eröffnung einer Saks Off 5th Filiale in den Räumen der ehemaligen Sportarena in letzter Sekunde abgeblasen wurde. Insgesamt gehen wir im laufenden Jahr für den Freiburger Einzelhandel von einer stabilen Mietentwicklung aus.

Handel: Gefragter und teurer Shopping-Standort mit gering ausgeprägtem Wettbewerb durch umliegende Standorte

Der vergleichsweise kleine Freiburger Büromarkt mit rund 1,4 Millionen Quadratmetern Fläche ist durch ein weitgehend ruhiges Marktgeschehen gekennzeichnet. Neue Projekte werden meist eigennutzungsorientiert entwickelt. Trotz des kräftigen Anstiegs der Bürobeschäftigung sind neue Büroflächen nur zurückhaltend entstanden. Das knappe Flächenangebot am Büromarkt schlägt sich in einer hohen Spitzenmiete von 16,00 Euro je Quadratmeter sowie einer ausgesprochen niedrigen Leerstandsquote von unter 2 Prozent nieder. Größere Flächenanmietungen im Bestand sind also kaum möglich. Der Büroflächenumsatz weist in der Regel Werte von 20.000 bis 25.000 Quadratmetern auf. Das war auch 2016 und 2017 der Fall. Im laufenden Jahr dürfte jedoch ein spürbar höheres Niveau erreicht werden. Neben einem Abschluss von rund 5.000 Quadratmetern für das Amtsgericht zieht vor allem die neue Zentrale der Volksbank Freiburg mit 21.000 Quadratmetern den Flächenumsatz nach oben. Das Großprojekt, mit dem auch die Bismarckallee und der Zugang zur Innenstadt aufgewertet werden soll, umfasst zudem ein Hotel mit 150 Zimmern, Einzelhandelsflächen sowie die Aula für das St. Ursula Gymnasium. Die Fertigstellung ist für 2021 vorgesehen. Ein weiteres Großprojekt ist der 2017 fertiggestellte Rathausneubau, den zwei weitere Bauabschnitte zur Konzentration der städtischen Verwaltung ergänzen sollen. Die Spitzenmiete wird im laufenden Jahre angesichts des schon hohen Mietniveaus kaum zulegen können.

Büro: Kleiner, teurer Standort mit ausgesprochen niedrigem Flächenleerstand

Die hohe Lebensqualität und das attraktive Arbeitsplatzangebot haben die Freiburger Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren erheblich steigen lassen. Während bis vor zehn Jahren aber noch in überdurchschnittlichem Umfang Wohnraum entstand, hat die Neubautätigkeit nachgelassen, auch aufgrund wachsender Widerstände in der Bevölkerung. So entstanden 2015 und 2016 lediglich 2,5 Wohnungen auf 1.000 Einwohner. Mit rund 1.700 Wohnungen, die 2016 statt der jährlich etwa 600 Einheiten genehmigt wurden, dürfte die Fertigstellungszahl allerdings spürbar zulegen. Das knappe Wohnungsangebot ist damit aber nicht überwunden. Weil der Verbrauch von Grünflächen zumeist kritisch gesehen wird, dürften die Neubauzahlen auch weiterhin eher moderat ausfallen. Die Mieten haben trotz des schon hohen Niveaus noch Steigerungspotenzial. Im Durchschnitt kostete 2017 ein Quadratmeter im Neubau 14 Euro, in Spitzenlagen waren es 3 Euro je Quadratmeter mehr. Wir gehen davon aus, dass die Neubaumieten im laufenden Jahr angesichts wahrscheinlich höherer Fertigstellungszahlen mit rund 3 Prozent etwas verhaltener anziehen werden.

Wohnen: Das starke Einwohnerwachstum und das knappe Wohnungsangebot sorgen weiterhin für steigende Wohnungsmieten

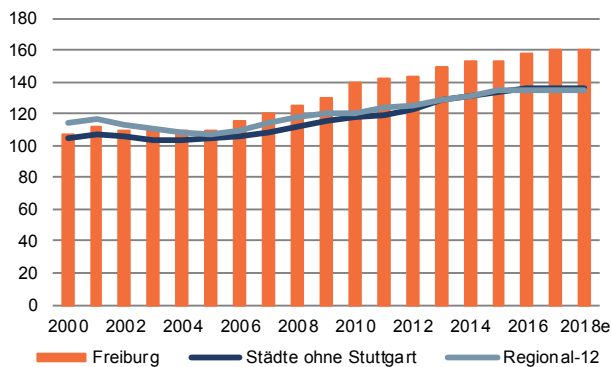
Kennzahlen zum Freiburger Immobilienmarkt

		2015	2016	2017	2018e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	222,3 / 1,0	226,2 / 1,7	228,9 / 1,2	230,9 / 0,9
BiP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	44.073 / 2,7	44.809 / 1,7	45.952 / 2,6	47.168 / 2,6
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.778 / 3,8	1.804 / 1,5	1.842 / 2,1	1.878 / 2,0
Arbeitslosenquote	in %	6,0	5,9	5,3	5,1
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	153 / 0,0	158 / 3,3	160 / 1,3	160 / 0,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m ² / pro Kopf in m ²	499 / 2,2	503 / 2,2	510 / 2,2	515 / 2,2
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	15,2 / 0,7	15,5 / 2,0	16,0 / 3,2	16,2 / 1,3
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	48,1 / 1,0	48,9 / 1,7	49,7 / 1,7	50,5 / 1,7
Bürofläche / Leerstandsquote	in Tausend m ² / in %	1.327 / 1,5	1.350 / 1,4	1.372 / 1,5	1.385 / 1,4
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	14,5 / 3,6	15,0 / 3,4	17,0 / 13,3	17,5 / 2,9
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	11,0 / 1,9	12,2 / 10,9	14,0 / 14,8	14,4 / 2,9
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	2,5	2,5	-	-

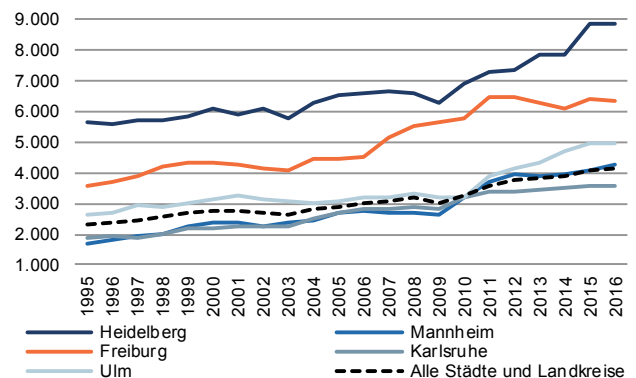
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Freiburg

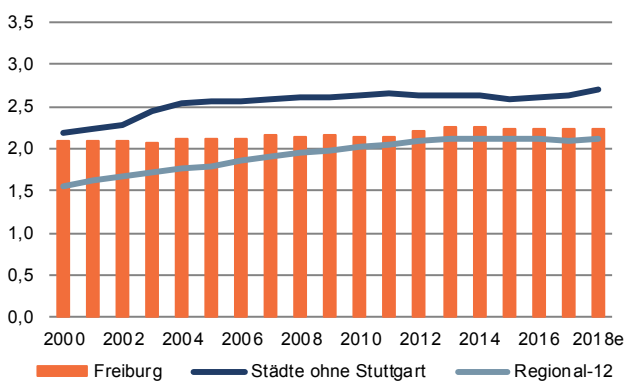
EINZELHANDEL SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



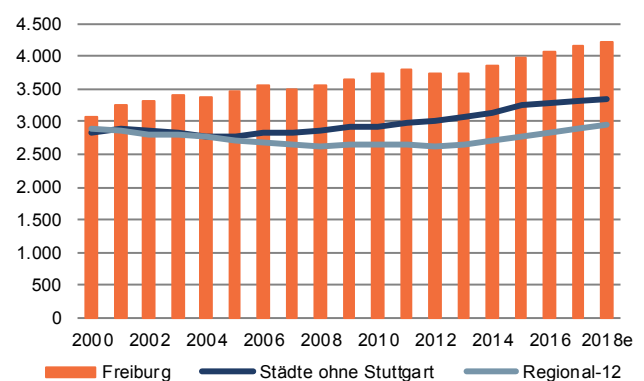
TOURISMUS: ÜBERNACHTUNGEN (JE TAUSEND EINWOHNER)



EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER (IN QUADRATMETERN)



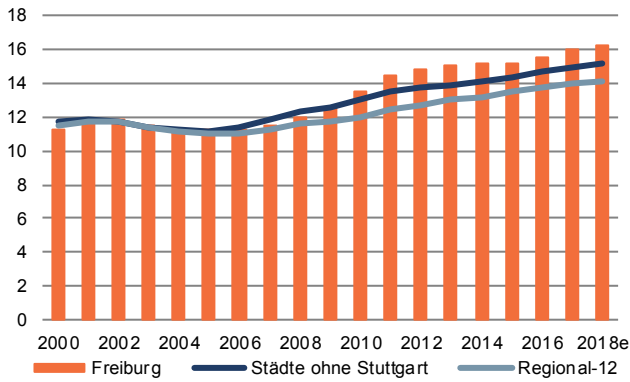
EINZELHANDELSUMSATZ JE EINWOHNER (IN EURO)



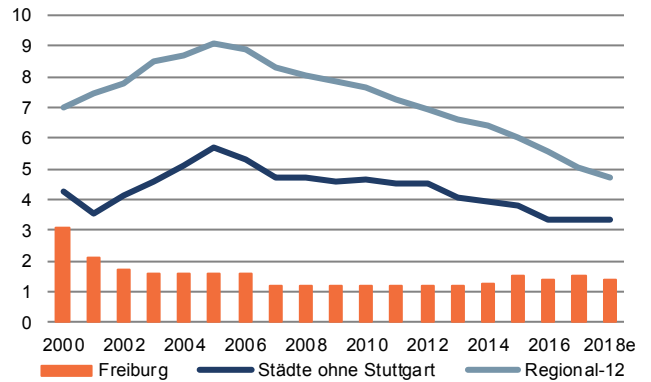
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Freiburg

BÜRO SPITZENMIETE JE QUADRATMETER (IN EURO)



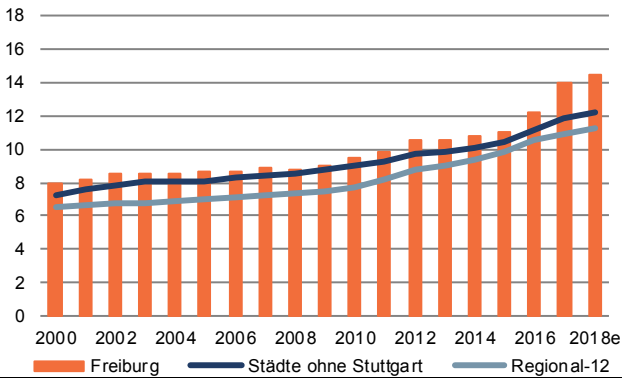
LEERSTANDSQUOTE (IN PROZENT)



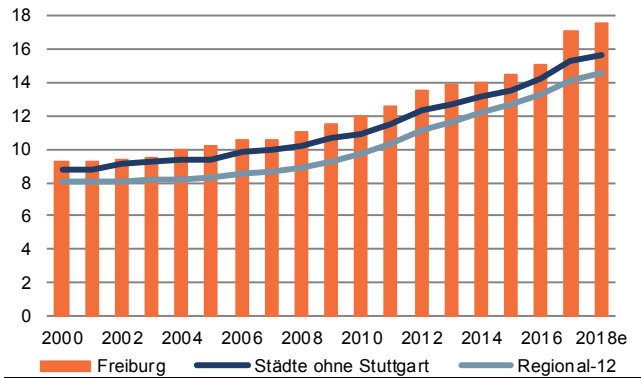
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Freiburg

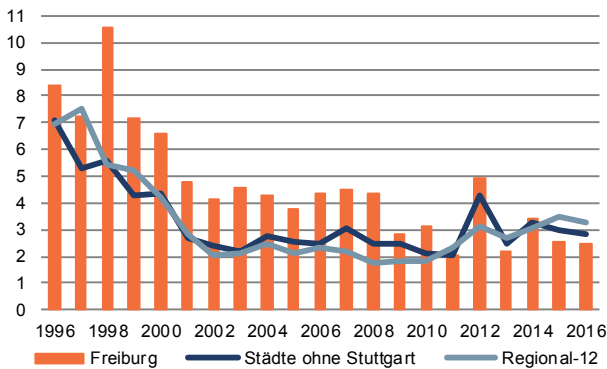
DURCHSCHNITTMIETE ERSTBEZUG IN EURO JE QUADRATMETER



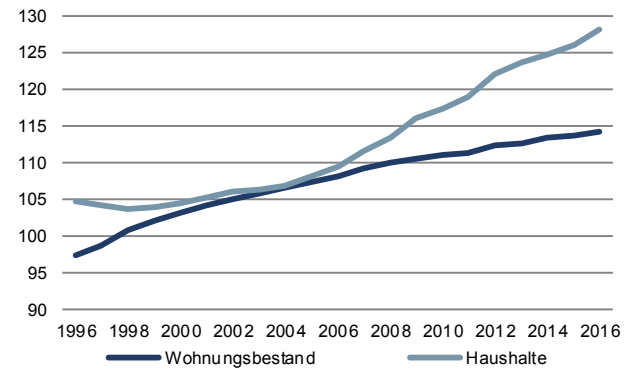
SPITZENMIETE ERSTBEZUG IN EURO JE QUADRATMETER



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN (AUF 1.000 EINWOHNER)



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



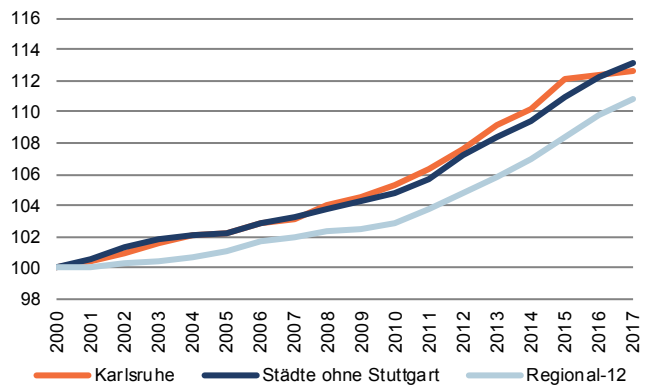
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

KARLSRUHE

Die in Baden-Württemberg einwohnermäßig auf Stuttgart folgenden Städte Karlsruhe und Mannheim sind beide mit rund 305.000 Einwohnern gleich groß. Bis vor wenigen Jahren wuchs die Bevölkerung von Karlsruhe aber kräftiger als die von Mannheim. Doch während es in Mannheim weiter aufwärtsgeht, stagniert die Entwicklung in Karlsruhe seit 2015. Ein weiterer Unterschied betrifft den Charakter der Städte. Denn im Gegensatz zum industriell geprägten 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 rund 42.000 Studenten eingeschrieben sind. Dabei ragt das 2009 aus dem Forschungszentrum und der Universität Karlsruhe hervorgegangene Karlsruher Institut für Technologie (KIT) heraus. Außerdem sind in Karlsruhe viele Forschungsinstitute ansässig. Als Wirtschaftsstandort profitiert die Stadt von der guten Verkehrsanbindung über die Autobahnen A5, A6 und A65, einen ICE-Anschluss sowie einen Flug- und Binnenhafen. Neben der öffentlichen Verwaltung, Bildung und Forschung sind in Karlsruhe schwerpunktmäßig Unternehmen aus der Computer- und IT-Branche, der chemischen Industrie und dem Maschinenbau ansässig. Bekannte Unternehmen sind EnBW und dm-Drogeriemärkte. Die Arbeitslosenquote ist mit 4 Prozent (Juni 2018) niedrig.

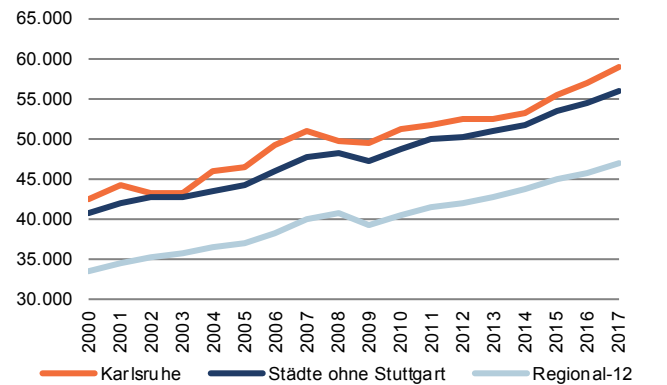
Bedeutendes Forschungs- und Verwaltungszentrum im Südwesten

EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



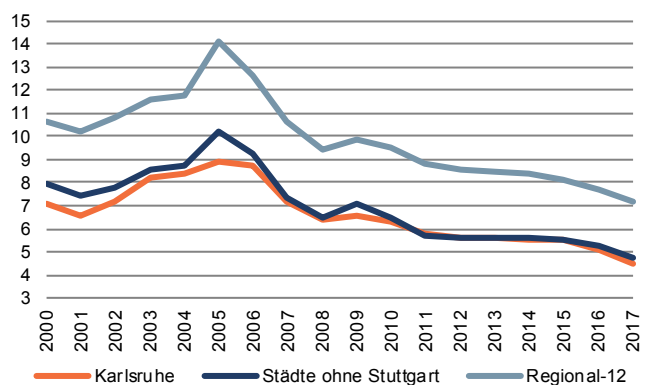
Quelle: Feri

BRUTTOINLANDSPRODUKT PRO KOPF (IN EURO)



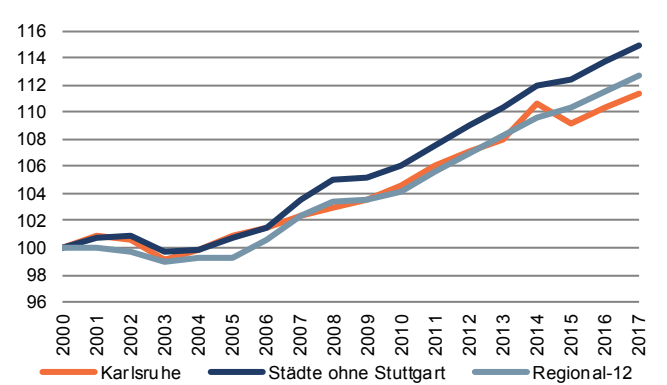
Quelle: Feri

ARBEITSLSENQUOTE (IN %)



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG DER ERWERBSTÄTIGKEIT (2000 = 100)



Quelle: Feri

Immobilienmarkt Karlsruhe

Karlsruhe ist einer der attraktivsten Shopping-Standorte in Baden-Württemberg. Auf der Habenseite stehen die über viele Jahre kräftig gewachsene Einwohnerzahl mit einem Plus von 12 Prozent seit der Jahrtausendwende, ein 1,1 Millionen Menschen großes Einzugsgebiet und eine gute wirtschaftliche Basis mit niedriger Arbeitslosigkeit. Zur Stärke des Einkaufsstandorts tragen zwei gut integrierte innerstädtische Einkaufszentren bei: Postgalerie und Ettlinger Tor. Mit der 2005 erfolgten Eröffnung des letztgenannten Shopping-Centers ging ein 10-prozentiger Rückgang der Spitzenmiete auf 105 Euro je Quadratmeter einher. Nach einem zwischenzeitlichen Anstieg auf 113 Euro ist die Spitzenmiete im vergangenen Jahr auf 106 Euro je Quadratmeter zurückgegangen.

Dass sich das Potenzial des Standortes nicht in einer höheren Spitzenmiete niederschlägt, ist insbesondere auf die umfangreichen und langanhaltenden Bauarbeiten in der Innenstadt zurückzuführen. Die Belastung wird durch das Städtebauprojekt „Kombilösung“ verursacht. Ein zentraler Baustein ist die unterirdische Verlegung der Stadtbahn in der 1A-Lage Kaiserstraße. Die Fertigstellung ist für 2021 prognostiziert. Zudem bleibt die City auch mit dem Voranschreiten der oberirdischen Baumaßnahmen nicht von Baggern verschont. Denn im Anschluss erfolgt die Neugestaltung der Kaiserstraße. Mit dem finalen Abschluss aller Arbeiten erfährt die Innenstadt und damit auch der Shopping-Standort eine spürbare Aufwertung durch eine attraktive Fußgängerzone ohne Schienenverkehr. Dass der Standort trotz Baustellen attraktiv ist, zeigen die Neuzugänge im Handel wie etwa der 2017 eröffnete Decathlon in der Postgalerie. Die Spitzenmiete dürfte im laufenden Jahr im Wesentlichen das aktuelle Niveau halten.

Durch die Funktion als Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Wissenschaftsstandort verfügt Karlsruhe über einen mit 2,4 Millionen Quadratmetern relativ großen Büromarkt. Das macht ein Vergleich mit deutlich größeren Städten wie Bremen, Dresden oder Leipzig deutlich, die jeweils deutlich mehr als 500.000 Einwohner haben, aber über kaum mehr Bürofläche verfügen. Aber trotz des relativ hohen Flächenbestandes weist Karlsruhe kein Überangebot am Büromarkt auf. Das zeigt die mit 3,3 Prozent (2017) niedrige Leerstandsquote, die angesichts der kräftig wachsenden Bürobeschäftigung am florierenden Dienstleistungsstandort seit vielen Jahren sinkt. Auf diese fortwährende Angebotsverknappung reagierte die Spitzenmiete mit einem anhaltenden Aufwärtstrend auf 13,40 Euro je Quadratmeter im vergangenen Jahr. Binnen zehn Jahren hat sich die Spitzenmiete um rund 28 Prozent ausgeweitet. Dennoch ist Karlsruhe der günstigste Bürostandort im Rahmen dieses Marktberichts. Die niedrigere Spitzenmiete dürfte mit dem hohen Anteil der Flächennachfrage zusammenhängen, der auf die öffentliche Verwaltung entfällt.

2016 sprang der Flächenumsatz durch zwei Großabschlüsse mit zusammen 50.000 Quadratmetern auf 74.000 Quadratmeter, weit mehr als der Zehnjahres-Mittelwert von rund 40.000 Quadratmetern. 2017 wurde dieser hohe Wert erwartungsgemäß verfehlt, wenngleich der Flächenumsatz mit 70.000 Quadratmetern erneut ein sehr hohes Niveau erreicht hat. Das ist auch deshalb erstaunlich, weil dabei keine Großabschlüsse oberhalb der Marke von 10.000 Quadratmetern geholfen haben. Ob sich diese hohe Marktdynamik im laufenden Jahr halten kann, bleibt abzuwarten. Die Leerstandsquote dürfte jedenfalls leicht aufgrund eines vergleichsweise hohen Fertigstellungsvolumens etwas anziehen. Die Spitzenmiete könnte angesichts der erfreulichen Marktentwicklung um rund 2 Prozent zulegen. Perspektivisch könnte etwas Bewegung in den Karlsruher Büromarkt kommen: Denn bis 2020 entsteht am Hauptbahnhof ein großer Bürokomplex mit 65.000 Quadratmetern Bürofläche. Der Hauptmieter ist der Internetprovider 1&1.

Handel: Die Belastungen der Großbaustelle in der City können dem attraktiven Shopping-Standort kaum etwas anhaben

Neugestaltete Kaiserstraße dürfte Shopping-Standort spürbar aufwerten

Büro: Große Abschlüsse haben 2016 und 2017 für hohe Flächenumsätze gesorgt

Nach 2016 wurde auch im vergangenen Jahr ein sehr hoher Flächenumsatz erzielt

Die attraktive Fächerstadt ist als Standort zum Wohnen gefragt. Dazu tragen die hohe Fachkräftenachfrage, die große Universität, das breite kulturelle Angebot sowie der hohe Freizeitwert der weitläufigen Parkanlagen und des Umlandes bei. In der Summe haben die Vorzüge der Stadt seit der Jahrtausendwende zu einem Einwohneranstieg um mehr als 30.000 Menschen geführt. Insofern ist auch davon auszugehen, dass die aktuell bei etwa 305.000 Einwohnern stagnierende Bevölkerung in der Zukunft weiter wächst. Günstig ist zudem, dass Karlsruhe über die für das Wachstum notwendigen Flächen verfügt. Diese rekrutieren sich vor allem aus nicht mehr benötigten Bahnarealen und militärischen Konversionsflächen nach dem Abzug der amerikanischen und französischen Streitkräfte. Allerdings ist der Wohnungsbau in Karlsruhe mit neu entwickelten Quartieren wie in Knielingen, Neureut oder dem City Park auch nicht sichtbar ausgeprägter als andernorts ausgefallen. 2015 und 2016 sind die Fertigstellungszahlen sogar gegen den Trend zurückgegangen. Somit hat die Angebotsknappheit auf dem Wohnungsmarkt auch in Karlsruhe zu kräftig steigenden Mieten geführt. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete ist bis 2017 binnen zehn Jahren um 38 Prozent auf 11,00 Euro je Quadratmeter geklettert. Im gehobenen Marktsegment zogen die Erstbezugsmieten sogar um 50 Prozent auf 14,00 Euro je Quadratmeter an. Wir gehen davon aus, dass die Erstbezugsmieten auch im laufenden Jahr zulegen. Wir gehen von einem Mietanstieg von rund 3 Prozent aus.

Karlsruhe: Attraktive Großstadt mit hoher Lebensqualität

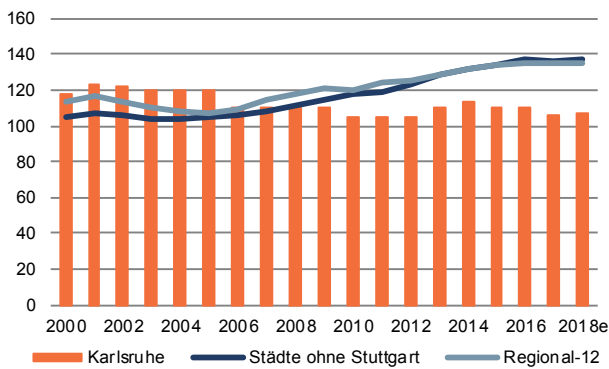
Kennzahlen zum Karlsruher Immobilienmarkt

		2015	2016	2017	2018e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	305,3 / 1,7	306,1 / 0,2	306,6 / 0,2	307,1 / 0,2
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	55.406 / 4,2	56.982 / 2,8	58.825 / 3,2	60.620 / 3,1
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.871 / 3,7	1.922 / 2,7	1.975 / 2,8	2.019 / 2,2
Arbeitslosenquote	in %	5,5	5,1	4,5	4,4
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	110 / -2,7	110 / 0,0	106 / -3,6	107 / 0,9
Einzelhandelsfläche	in Tausend m ² / pro Kopf in m ²	534 / 1,8	534 / 1,7	540 / 1,8	550 / 1,8
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	13,0 / 2,4	13,3 / 2,3	13,4 / 0,8	13,7 / 2,2
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	83,0 / -0,3	84,5 / 1,7	85,6 / 1,3	86,9 / 1,5
Bürofläche / Leerstandsquote	in Tausend m ² / in %	2.367 / 3,8	2.381 / 3,6	2.394 / 3,3	2.430 / 3,2
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	13,0 / 1,6	13,5 / 3,8	14,0 / 3,7	14,4 / 3,1
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	10,0 / 3,1	10,5 / 5,0	11,0 / 4,8	11,3 / 3,0
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	2,4	1,8	-	-

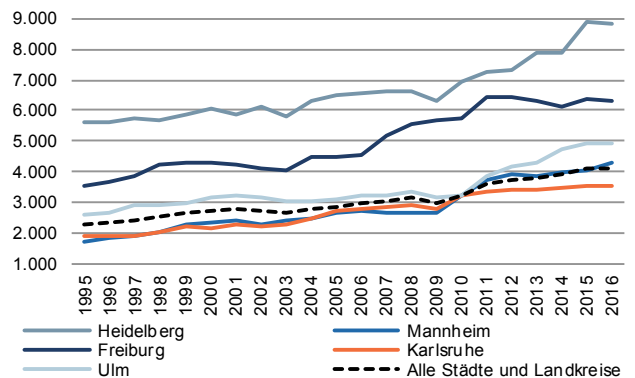
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Karlsruhe

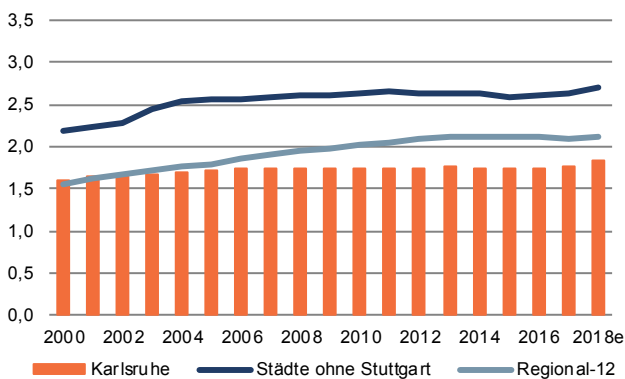
EINZELHANDEL SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



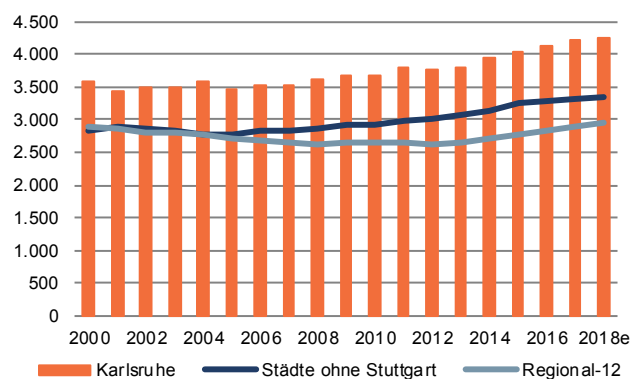
TOURISMUS: ÜBERNACHTUNGEN (JE TAUSEND EINWOHNER)



EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER (IN QUADRATMETERN)



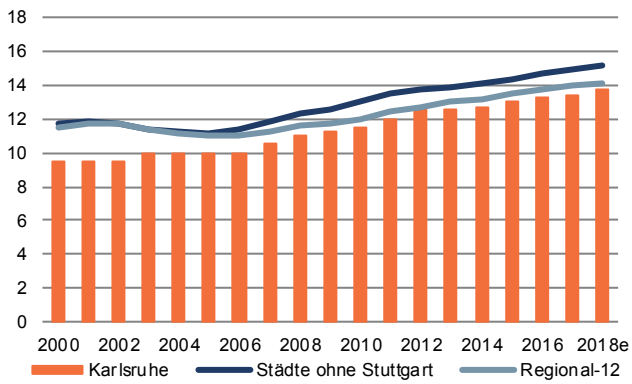
EINZELHANDELSUMSATZ JE EINWOHNER (IN EURO)



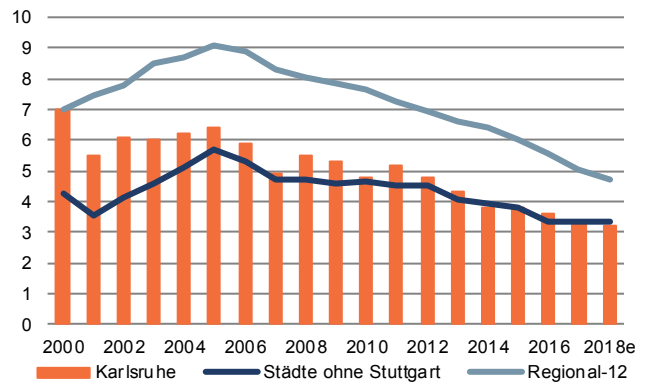
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Karlsruhe

BÜRO SPITZENMIETE JE QUADRATMETER (IN EURO)



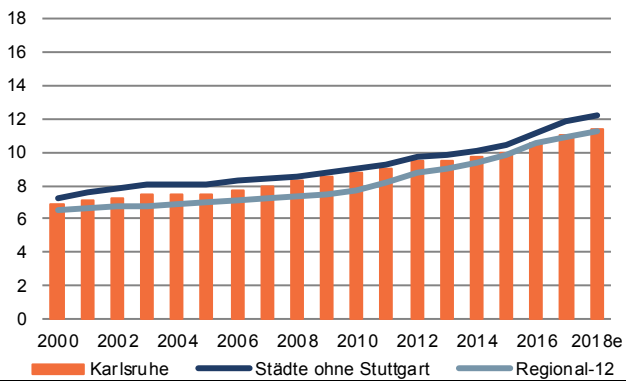
LEERSTANDSQUOTE (IN PROZENT)



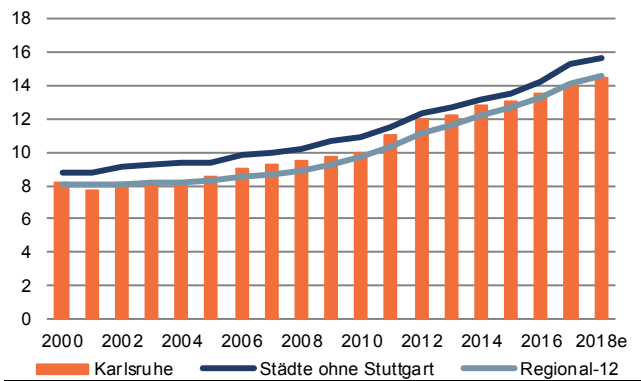
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Karlsruhe

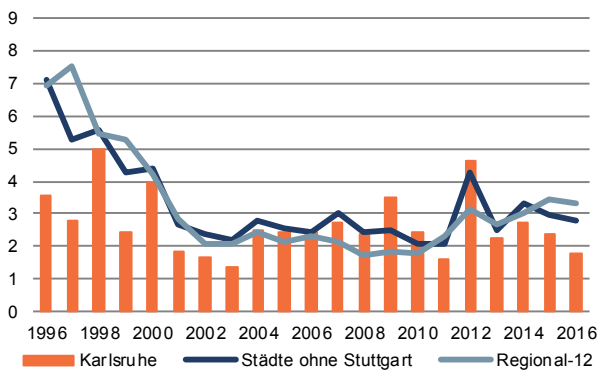
DURCHSCHNITZMIETE ERSTBEZUG JE QUADRATMETER (IN EURO)



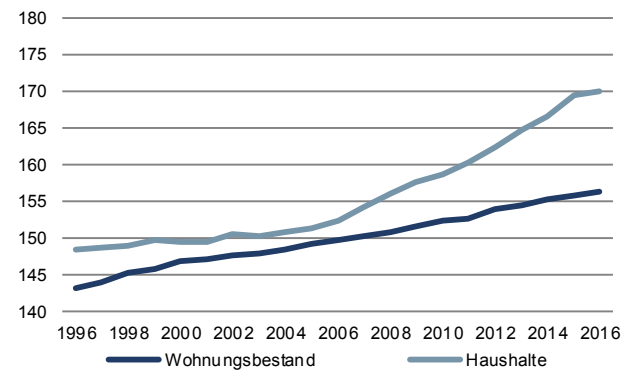
SPITZENMIETE ERSTBEZUG JE QUADRATMETER (IN EURO)



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN (AUF 1.000 EINWOHNER)



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE (JEWEILS IN TAUSEND)



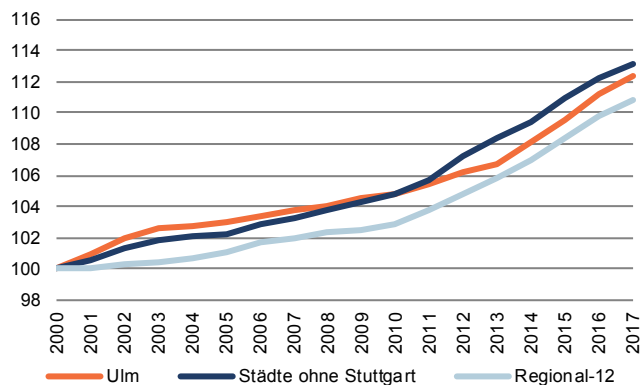
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

ULM

Ulm ist mit nicht ganz 125.000 Einwohnern die kleinste Stadt im Rahmen dieses Marktberichts. Die Bevölkerung hat in zehn Jahren kräftig um rund 8 Prozent zugelegt und entspricht damit in etwa dem Wachstumstempo von Karlsruhe und Mannheim. Die Bedeutung als regionaler Standort ist größer, als es anhand der Einwohnerzahl zunächst scheint. Denn die Stadt bildet zusammen mit dem bayerischen Neu-Ulm ein länderübergreifendes Doppelzentrum mit gut 180.000 Einwohnern. Als Wirtschaftsstandort profitiert Ulm insbesondere von zwei Entwicklungen. Das ist zum einen die sehr gute Verkehrsanbindung durch die unmittelbare Nähe zum Kreuz der Autobahnen A7 und A8 sowie die ICE-Anbindung, die im Rahmen des Großprojektes Stuttgart 21 noch ausgebaut wird. Damit ist Ulm in Nord/Süd-Richtung sowie an die beiden Top-Standorte München und Stuttgart bestens angebunden. Dementsprechend hat das Transport- und Logistikgeschäft einen hohen Stellenwert. Die zweite Entwicklung ist der seit den 1960er Jahren forcierte Ausbau als Wissenschaftsstandort, der die wirtschaftliche Entwicklung nachhaltig positiv beeinflusst hat. Neben der Universität mit etwa 11.000 Studenten verfügt Ulm über zwei weitere Hochschulen. Dazu kommen noch weitere Forschungseinrichtungen, zu denen etwa der Science Park, die Technologiefabrik oder das Daimler-Benz Forschungszentrum zählt. Neben Zukunftssektoren wie Medizin, Solartechnik und Umwelt hat aber auch das verarbeitende Gewerbe mit den Schwerpunkten Pharma, Fahrzeugbau und Elektronik einen hohen Stellenwert. Von Bedeutung sind auch der Tourismus, der vom Ulmer Münster mit dem weltweit höchsten Kirchturm profitiert, und das Messengeschäft. Die günstige wirtschaftliche Entwicklung schlägt sich in einer niedrigen Arbeitslosigkeit nieder. Im Juni 2018 lag die Quote bei nur 3,2 Prozent.

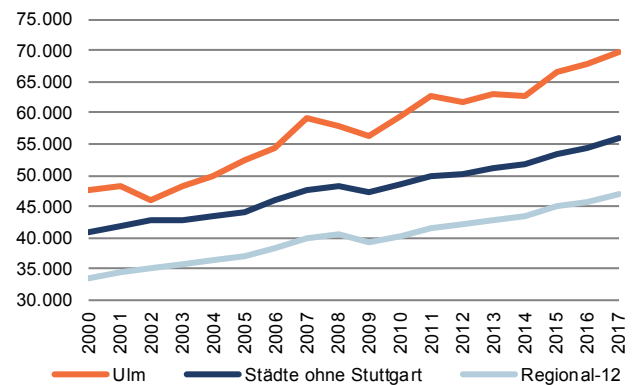
Ulm profitiert als Wirtschaftsstandort von der guten Verkehrsanbindung und der vielen Forschungseinrichtungen

EINWOHNERENTWICKLUNG (2000 = 100)



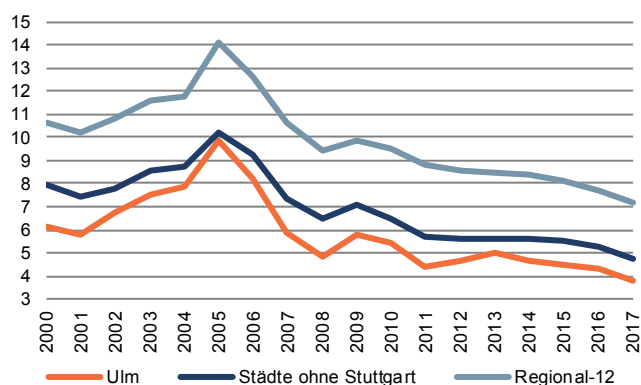
Quelle: Feri

BRUTTOINLANDSPRODUKT PRO KOPF (IN EURO)



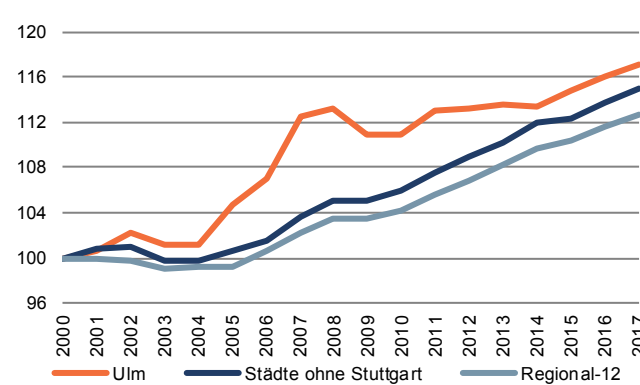
Quelle: Feri

ARBEITSLÖSENQUOTE (IN %)



Quelle: BulwienGesa

ENTWICKLUNG DER ERWERBSTÄTIGKEIT (2000 = 100)



Quelle: Feri, eigene Berechnungen

Immobilienmarkt Ulm

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. Zudem ist die Kaufkraft mit einer Kennzahl von 111 Punkten überdurchschnittlich gut. Dank der Stärke der City mit ihrem Mix aus historischer Bausubstanz und moderner Architektur sind negative Auswirkungen durch die 2015 eröffnete Glacis-Galerie in Neu-Ulm weitgehend ausgeblieben. Trotz der Eröffnung des nahegelegenen und fast 30.000 Quadratmeter großen Einkaufszentrums konnte die Spitzenmiete 2016 um 5 Euro je Quadratmeter auf 125 Euro je Quadratmeter anziehen. 2017 ist die Spitzenmiete stabil geblieben. Die zentralen 1A-Konsumlagen in der Innenstadt sind die Hirsch- und Bahnhofstraße. Attraktiv, wenngleich nicht „1A“, ist der anschließende, touristisch geprägte Münsterplatz mit kleinteiligem Handel und mehr inhabergeführten Geschäften. Zudem verfügt Ulm mit dem kürzlich renovierten Blautal-Center über ein peripheres Einkaufszentrum. Die Schließung des Traditionsgeschäftes Modehaus Honer macht deutlich, dass sich auch ein starker Shopping-Standort wie Ulm nicht dem Wettbewerb des Onlinehandels entziehen kann. Insofern ist die für 2020 anstehende Eröffnung der Quartiersentwicklung Sedelhöfe mit 18.000 Quadratmetern Verkaufsfläche in Bahnhofsnähe mit Anschluss an die 1A-Lage Bahnhofstraße eine Herausforderung für den Standort. Für das laufende Jahr erwarten wir eine stabile Mietentwicklung.

Handel: Am attraktiven Shopping-Standort steht mit den Sedelhöfen ein Großprojekt vor der Tür

Der mit der Universitätsgründung eingeleitete Wandel in Richtung „Wissenschaftsstadt“ prägt den Büromarkt und hat den Bedarf nach Büroflächen spürbar vergrößert. Heute verfügt der Standort über rund 870.000 Quadratmeter Bürofläche. Vor allem Forschungseinrichtungen und Technologieunternehmen spielen auf der Nachfrageseite eine größere Rolle. Allerdings konnte die Ausweitung der Büroflächen nicht mit dem kräftigen Anstieg der Bürobeschäftigung mithalten. Aus dem eher knappen Büroflächenangebot resultiert eine für den vergleichsweise kleinen Bürostandort sehr hohe Spitzenmiete, die im vergangenen Jahr bei 14,90 Euro je Quadratmeter lag. Die Leerstandsquote ist mit knapp unter 4 Prozent niedrig, entspricht damit aber im Wesentlichen dem Durchschnitt baden-württembergischer Bürostandorte. Der jährliche Büroflächenumsatz spiegelt mit rund 15.000 Quadratmetern ein im Wesentlichen ruhiges Marktgeschehen wider. Die Nachfrage nach Büroflächen am auf Forschung und Zukunftstechnologien fokussierten Standort dürfte weiter anhalten. Das Steigerungspotenzial der Spitzenmiete, die seit 2013 nur noch marginal zulegen konnte, ist angesichts des schon hohen Niveaus aber limitiert.

Büro: Der kleine forschungs- und wissenschaftlastige Bürostandort weist ein hohes Mietniveau auf

Der stetige Beschäftigungsaufbau, die gute Verkehrsanbindung und die attraktive Stadt machen Ulm zum gefragten Wohnort mit kräftig wachsender Einwohnerzahl. Binnen zehn Jahren ist die Bevölkerung um etwa 10.000 Menschen gewachsen. Das Wohnungsangebot ist auch infolge zeitweilig niedriger Wohnungsbauaktivitäten knapp. Daraus resultiert ein kräftiger Mietanstieg von 2007 bis 2017 von rund 50 Prozent. Dadurch ist die durchschnittliche Erstbezugsmiete im vergangenen Jahr auf 11,20 Euro je Quadratmeter gestiegen und liegt damit knapp oberhalb der Mieten in den einwohnermäßig mehr als doppelt so großen Städten Karlsruhe und Mannheim. Einen noch kräftigeren Mietanstieg dürfte der wieder angezogene Wohnungsbau verhindert haben. Voraussichtlich wird die Wohnungsnachfrage auf hohem Niveau bleiben. Dazu dürfte auch der Ausbau der ICE-Strecke im Rahmen von Stuttgart 21 beitragen, weil sich damit die Bahnfahrt nach Stuttgart – voraussichtlich ab 2022 – von 54 auf 28 Minuten verkürzt. Wir gehen davon aus, dass die Ulmer Wohnungsmieten im laufenden Jahr weiter anziehen. Das Plus dürfte etwa 3 Prozent erreichen. Einen stärkeren Anstieg sehen wir angesichts der 2015 und 2016 spürbar höheren Zahl an Baugenehmigungen aber nicht.

Wohnen: Hohe Nachfrage und ein knappes Wohnungsangebot lassen Mieten binnen zehn Jahren um gut die Hälfte steigen

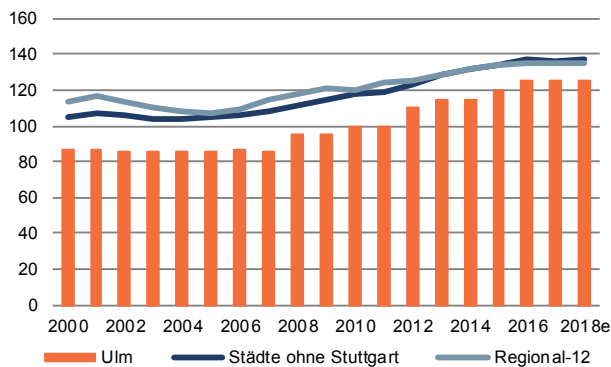
Kennzahlen zum Ulmer Immobilienmarkt

		2015	2016	2017	2018e
Wirtschaftliche Lage					
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	121,4 / 1,3	123,3 / 1,6	124,5 / 1,0	125,3 / 0,6
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	66.501 / 6,1	67.739 / 1,9	69.650 / 2,8	71.715 / 3,0
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	2.208 / 3,4	2.240 / 1,4	2.288 / 2,2	2.335 / 2,1
Arbeitslosenquote	in %	4,5	4,3	3,8	3,7
Einzelhandel					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	120 / 4,3	125 / 4,2	125 / 0,0	125 / 0,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m ² / pro Kopf in m ²	510 / 4,2	509 / 4,1	516 / 4,1	532 / 4,2
Büro					
Spitzenmiete	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	14,8 / 0,0	14,9 / 0,7	14,9 / 0,0	15,0 / 0,7
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	36,9 / 2,4	39,9 / 8,2	40,6 / 1,7	41,3 / 1,8
Bürofläche / Leerstandsquote	in Tausend m ² / in %	859 / 3,5	864 / 4,0	866 / 3,8	870 / 3,6
Wohnen					
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	12,0 / 2,6	12,5 / 4,2	13,0 / 4,0	13,4 / 3,1
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m ² / ggü. Vorjahr in %	10,5 / 2,9	10,5 / 0,0	11,2 / 6,7	11,6 / 3,2
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	5,5	4,9	-	-

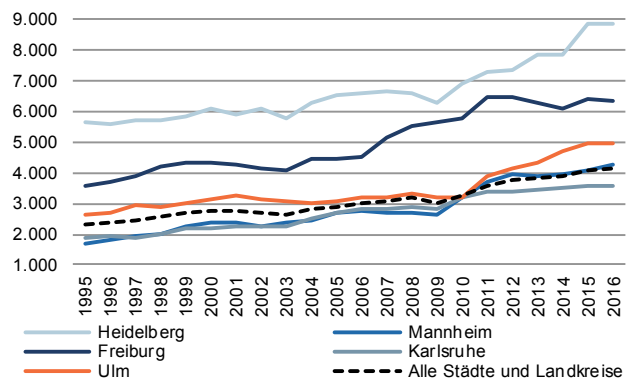
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandel in Ulm

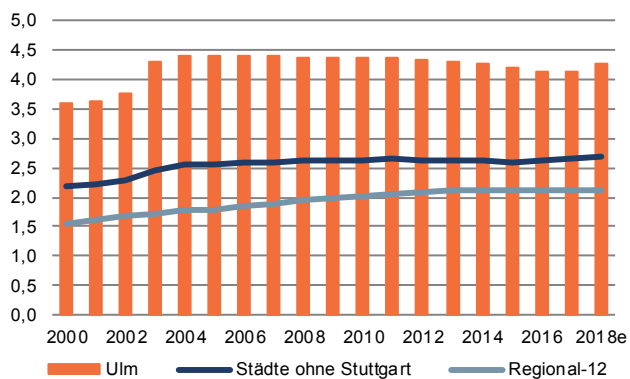
EINZELHANDEL SPITZENMIETE (IN EURO JE QUADRATMETER)



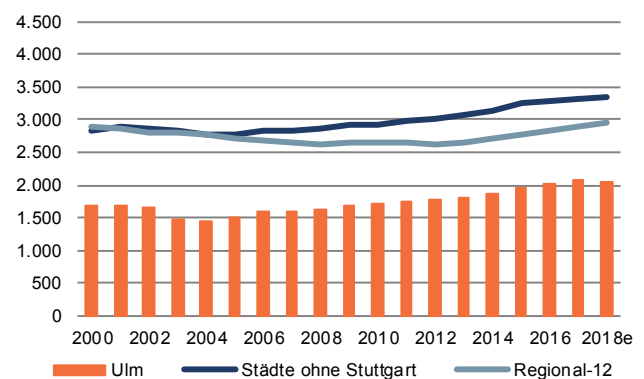
TOURISMUS: ÜBERNACHTUNGEN (JE TAUSEND EINWOHNER)



EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER (IN QUADRATMETERN)



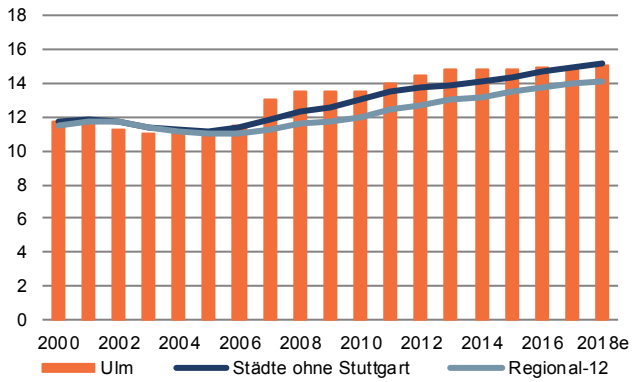
EINZELHANDELSUMSATZ JE EINWOHNER (IN EURO)



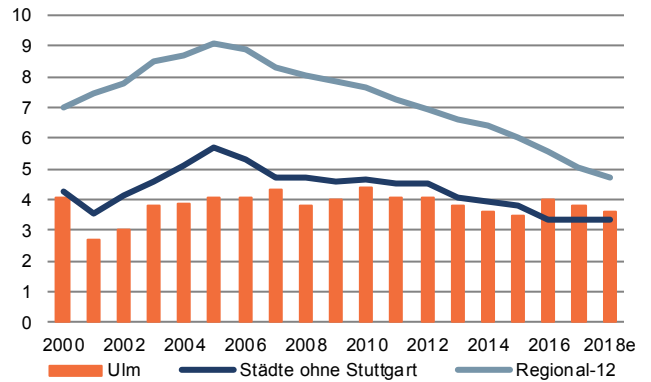
Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Ulm

BÜRO SPITZENMIETE JE QUADRATMETER (IN EURO)



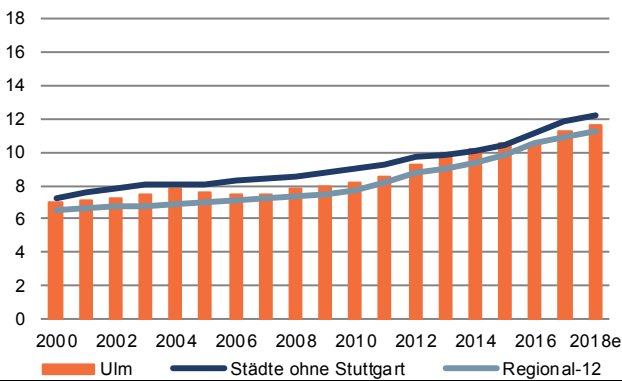
LEERSTANDSQUOTE (IN PROZENT)



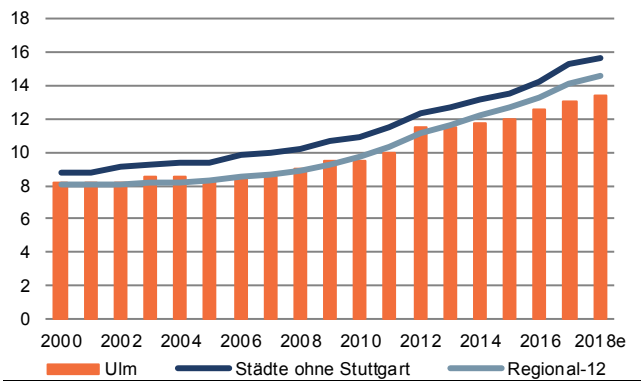
Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Ulm

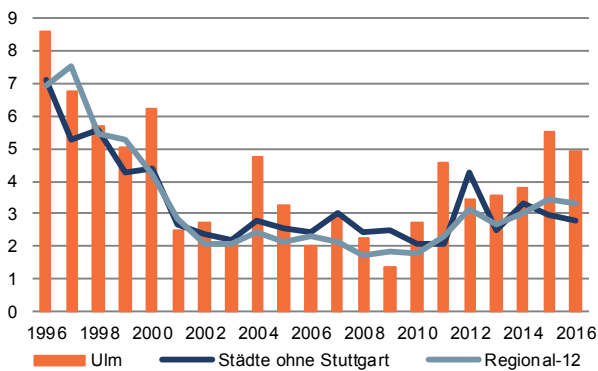
DURCHSCHNITZMIETE ERSTBEZUG IN EURO JE QUADRATMETER



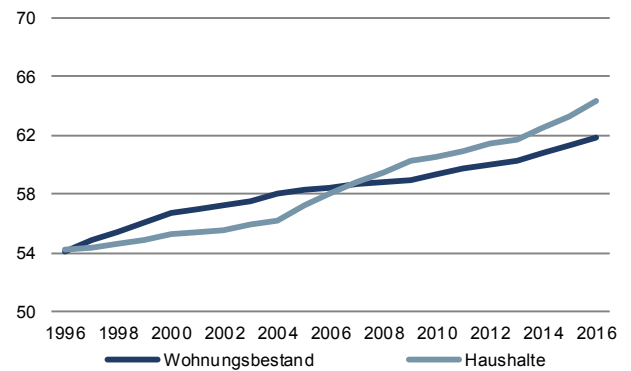
SPITZENMIETE ERSTBEZUG IN EURO JE QUADRATMETER



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN (AUF 1.000 EINWOHNER)



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research

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(0)40 3334-0

Standort Münster

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

Homepage: www.dzhyp.de

E-Mail: info@dzhyp.de

Vertreten durch den Vorstand:

Frank M. Mühlbauer (Vorsitzender), Dr. Georg Reutter (Vorsitzender),
Manfred Salber, Dr. Carsten Düerkop

Generalbevollmächtigte: Jörg Hermes, Artur Merz, Markus Wirsén

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:

Dr. Axel Roßdeutscher, Bereichsleiter Kommunikation,
Marketing & Investor Relations

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



II. Pflichtangaben für Sonstige Research-Informationen und weiterführende Hinweise

1. Verantwortliches Unternehmen

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

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 Wertpapiernebdienstleistungen.
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.

ANSPRECHPARTNER DZ HYP

Hauptsitz Hamburg

Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Postfach 101446
20009 Hamburg
Tel. +49(0)40 3334-0

Regionalzentrum Stuttgart

Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart
Tel. +49(0)711 120938-0

Harald Alber

Leiter Gewerbekunden
Mittelstand & Verbund
Regionalzentrum Stuttgart
Tel. +49(0)711 120938-10
Harald.Alber@dzhyp.de

Anke Brandner

Assistenz
Tel. +49(0)711 120938-0
Anke.Brandner@dzhyp.de

Sven Geisler

Regionaldirektor
Tel. +49(0)711 120938-12
Sven.Geisler@dzhyp.de

Hauptsitz Münster

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

Tina Matter

Regionaldirektorin
Tel. +49(0)711 120938-16
Tina.Matter@dzhyp.de

Martin Merkel

Regionaldirektor
Tel. +49(0)711 120938-13
Martin.Merkel@dzhyp.de

Götz Nagel

Regionaldirektor
Volksbanken Raiffeisenbanken
Tel. +49(0)711 120938-23
Goetz.Nagel@dzhyp.de

Daniela Weiß

Kundenbetreuerin
Tel. +49(0)711 120938-17
Daniela.Weiss@dzhyp.de

Rainer Wetzel

Regionaldirektor
Tel. +49(0)711 120938-15
Rainer.Wetzel@dzhyp.de

Regionalzentrum München

Thomas Herngreen

Regionaldirektor,
Leiter Wohnungswirtschaft
Briener Straße 14
80333 München
Tel. +49(0)89 4523207-4320
Thomas.Herngreen@dzhyp.de

Regionalbüro Heidelberg

Christian Dahl

Regionaldirektor, Leiter
Privatkunden & Verbundbetreuung
Konrad-Adenauer-Straße 87
69207 Sandhausen
Tel. +49(0)6224 145151
Christian.Dahl@dzhyp.de

Regionalbüro Mannheim

Uwe Trützscher

Regionaldirektor
Augustaanlage 61
68165 Mannheim
Tel. +49(0)621 728727-20
Uwe.Truetzschler@dzhyp.de

Regionalbüro Schwäbisch Gmünd

Werner Roos

Regionaldirektor
Privatkunden & Verbundbetreuung
Maiglöckchenweg 12
73527 Schwäbisch Gmünd
Tel. +49(0)7171 8077230
Werner.Roos@dzhyp.de

ANSPRECHPARTNER VR WERT

VR WERT Gesellschaft für Immobilienbewertungen mbH

Standort Stuttgart

Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart
Tel. +49(0)711 305894-50
Fax +49(0)711 305894-55
www.vrwert.de
info@vrwert.de

Tim Goger

Dipl.-SV (DIA) LL.B.
Tel. +49(0)711 305894-50
Mobil +49(0)176 12134309
tim.goger@vrwert.de

Dipl.-Ingenieur Heinrich Haug

CIS HypZert (F/M)
Tel. +49(0)711 305894-53
Mobil +49(0)176 12134306
heinrich.haug@vrwert.de

Melanie Mangold

Dipl.-Ing. (Bauwesen)
Immobilienutachten CIS HypZert (F)
Tel. +49(0)711 305894-51
Mobil +49(0)172 8263258
melanie.mangold@vrwert.de

Silke Meier-Brösicke

Assistenz
Tel. +49(0)711 305894-50
silke.meier@vrwert.de

Thomas Schroth

Dipl. Bankbetriebswirt (ADG), Prokurist
Immobilienutachten CIS HypZert (F/M)
Tel. +49(0)711 305894-52
Mobil +49(0)172 8244903
thomas.schroth@vrwert.de

DZ HYP AG

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

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

dzhyp.de