

Eine Fachthemenreihe der DZ HYP | Mai 2024

IMMOBILIENMARKT BADEN-WÜRTTEMBERG 2024

**Angespannter Wohnungsmarkt,
ansteigende Büromieten, aufgehellte
Perspektiven für den Einzelhandel**

dzhyp.de

INHALT

- 02 **Grußwort**
- 03 **Immobilienmarkt Baden-Württemberg**
- 06 **Handelsimmobilien**
- 12 **Büroimmobilien**
- 19 **Wohnimmobilien**
- 27 **Mietrenditen in Baden-Württemberg**
- 28 **Region Stuttgart**
- 37 **Metropolregion Rhein-Neckar**
- 48 **Freiburg**
- 51 **Karlsruhe**
- 54 **Ulm**
- 58 **Standorte im Überblick**
- 59 **Glossar**
- 60 **Impressum**
- 64 **Anschriften**

GRUSSWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

Baden-Württemberg ist zweifelsfrei eines der wirtschaftlich erfolgreichsten Bundesländer. Eine Stärke, die sich auch an den Immobilienmärkten widerspiegelt. Diese analysieren wir im vorliegenden Marktbericht in den Segmenten Büro, Handel und Wohnen. Dabei betrachten wir den Ballungsraum Stuttgart mit der Landeshauptstadt und fünf angrenzenden Landkreisen sowie die Region Rhein-Neckar mit den Städten Heidelberg und Mannheim. Das rheinland-pfälzische Ludwigshafen haben wir als Teil der Metropolregion ebenfalls einbezogen. Als weitere Immobilienstandorte werden die Oberzentren Freiburg, Karlsruhe und Ulm behandelt. Besonders interessant am „Ländle“ sind die Kontraste. Den industriell geprägten Städten Mannheim und Stuttgart stehen Dienstleistungszentren wie Freiburg und Karlsruhe gegenüber.

Die Entwicklung an den Immobilienmärkten in Baden-Württemberg folgt grundsätzlich den bundesweiten Trends steigender Wohnungs- und Büromieten bei äußerst knappem Angebot, gerade auf dem Wohnungsmarkt. Der Bürobestand ist zwar vergleichsweise jung, doch moderne Flächen sind auch hier kaum verfügbar. Aufgrund der wirtschaftlichen Stärke ist das Mietniveau insgesamt höher als im Bundesdurchschnitt. Im Einzelhandel scheinen sich die Mieten allmählich zu stabilisieren. Hier sind die Perspektiven insbesondere für den Top-Standort Stuttgart und touristisch attraktive Oberzentren wie Heidelberg und Freiburg durchaus positiv.

Als eine führende Immobilienbank in Deutschland analysieren wir regelmäßig die Märkte, in denen wir aktiv sind. Mit unseren Studien möchten wir insbesondere in den Regionen zu einer höheren Markttransparenz beitragen. Der vorliegende Bericht ist Bestandteil unserer Fachthemenreihe, im Rahmen derer wir regelmäßig die Märkte in den regionalen Immobilienzentren, an den sieben Top-Standorten sowie in einzelnen Bundesländern untersuchen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Martin Merkel
Leiter Immobilienzentrum Stuttgart



Martin Merkel

DZ HYP

Mai 2024

IMMOBILIENMARKT BADEN-WÜRTTEMBERG

Wirtschaftliches Umfeld für den baden-württembergischen Immobilienmarkt

Auf der EXPO in Dubai 2021/2022 stand zwischen 190 vertretenen Staaten auch ein Pavillon von Baden-Württemberg. Dieser selbstbewusste Auftritt spiegelt auch die wirtschaftliche Stärke des Bundeslandes und die Bedeutung als europäischer Industriestandort wider. Das Fundament bilden international bekannte und technologisch führende Mittelständler wie Konzerne aus den Bereichen Fahrzeugbau, Elektronik sowie Maschinenbau. Zahlen wie die hohe Wirtschaftsleistung je Einwohner oder die niedrige Arbeitslosenquote belegen die gute Positionierung im Bundeslandvergleich. Doch die Herausforderungen für die baden-württembergische Industrie haben etwa durch den schwachen Welthandel, höhere Energiepreise oder den allgegenwärtigen Fachkräftemangel zugenommen. Die sinkende Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands durch Bürokratie und hohe Steuern sowie die Sorge vor Deindustrialisierung machen dem exportorientierten und industrielastigen Bundesland ebenfalls zu schaffen.

Schmerzhaft wären Einschnitte vor allem bei der bedeutenden Auto- und Zulieferindustrie. Die in Sindelfingen produzierte Mercedes S-Klasse wird wohl auch weiterhin sowohl ein Symbol für wirtschaftlichen Erfolg als auch – wie seit Jahrzehnten – eine Benchmark im Fahrzeugbau bleiben. Doch mit der Ausrichtung auf Elektromobilität und dem von der EU beschlossenen Verbrenner-Aus könnte Baden-Württembergs Leitbranche vor einem weitreichenden Strukturwandel stehen. In der Strukturstudie BW 2023 der Landesagentur e-mobil BW wurden dem erweiterten Wertschöpfungscluster Automobil 381.600 Beschäftigte (2022) zugeordnet. Durch Effekte der Elektromobilität und allgemeinen Branchenentwicklungen wird bis 2030 ein Rückgang auf 335.000 bis 360.000 Beschäftigte und bis 2040 auf unter 260.000 Beschäftigte prognostiziert. Dass es sich hierbei nicht um reine Zukunftsmusik handelt, zeigt der von Unternehmen wie Bosch, Mercedes oder ZF angekündigte Stellenabbau als Folge des Strukturwandels und der schwachen Auftragslage im Automobilgeschäft.

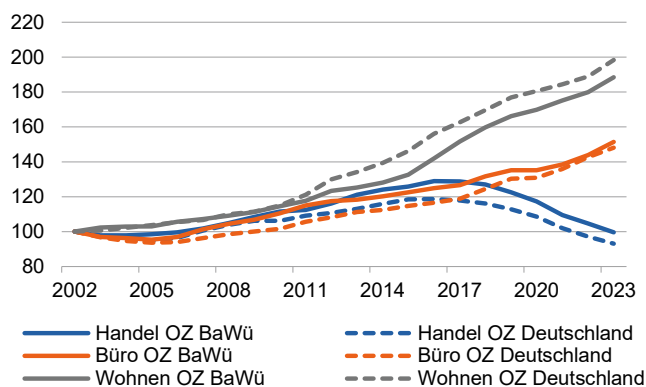
Allzu viel Pessimismus ist beim Blick auf den Hochtechnologiestandort mit vielen hervorragend ausgebildeten Fachkräften und den auf dem Weltmarkt mit immer neuen Anforderungen erfahrenen Unternehmen sicher übertrieben. Dennoch sind zusätzliche Anstrengungen erforderlich, um den wirtschaftlichen Erfolg und den damit verbundenen Wohlstand beizubehalten. Der Immobilienmarkt profitiert davon

**Der Technologiestandort
Baden-Württemberg steht im
Bundeslandvergleich gut da**

**Autoindustrie vor Struktur-
wandel und Stellenbau durch
Elektromobilität**

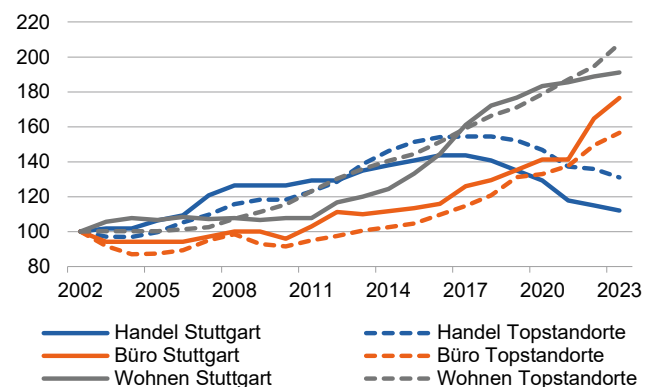
**Knappes Wohnungsangebot ist
limitierender Faktor für den Zuzug
von Arbeitskräften**

BADEN-WÜRTTEMBERGISCHE OBERZENTREN IM VERGLEICH
SPITZENMIETE HANDEL UND BÜRO, ERSTBEZUGSMIETE WOHNEN
MIETINDIZES 2002 = 100



Quelle: bulwiengesa OZ = Oberzentren, BaWü = Baden-Württemberg

STUTTGART IM VERGLEICH ZU BUNDESWEITEN TOPSTANDORTEN
SPITZENMIETE HANDEL UND BÜRO, ERSTBEZUGSMIETE WOHNEN
MIETINDIZES 2002 = 100

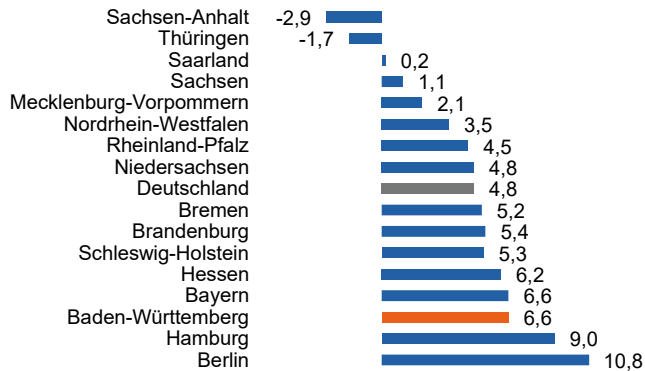


Quelle: bulwiengesa

mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien. Andererseits sind die angespannten Wohnungsmärkte auch ein Standortrisiko für Baden-Württemberg. Für den notwendigen Zuzug von Arbeitskräften aus dem In- und Ausland wird Wohnraum benötigt, der vielerorts kaum noch verfügbar ist.

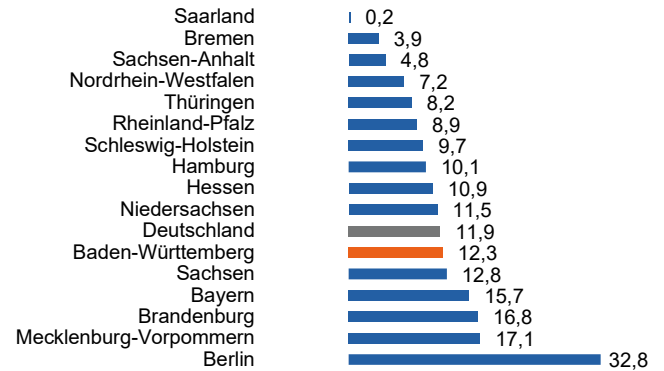
Wirtschaftliche Entwicklung und Demografie im Bundeslandvergleich

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG ÜBER ZEHN JAHRE
EINWOHNERZAHL IN % (VON Q3/2013 BIS Q3/2023)



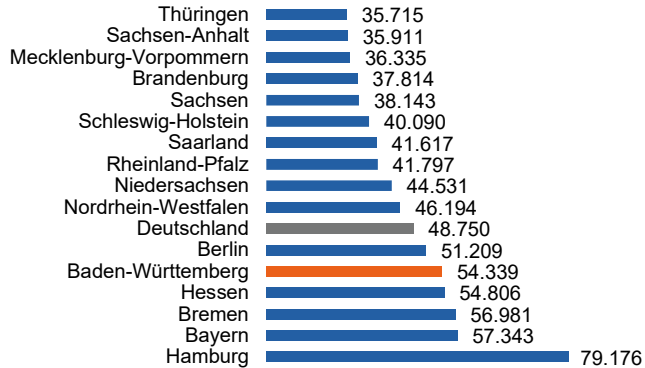
Quelle: Destatis

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES WACHSTUM ÜBER ZEHN JAHRE
REALES BRUTTOINLANDSPRODUKT IN % (VON 2013 BIS 2023)



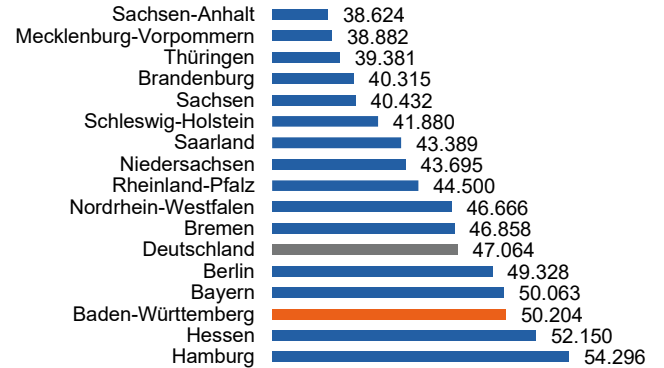
Quelle: Destatis/VGR Länder

WIRTSCHAFTSLEISTUNG JE EINWOHNER
NOMINALES BRUTTOINLANDSPRODUKT PRO KOPF IN EURO (2023)



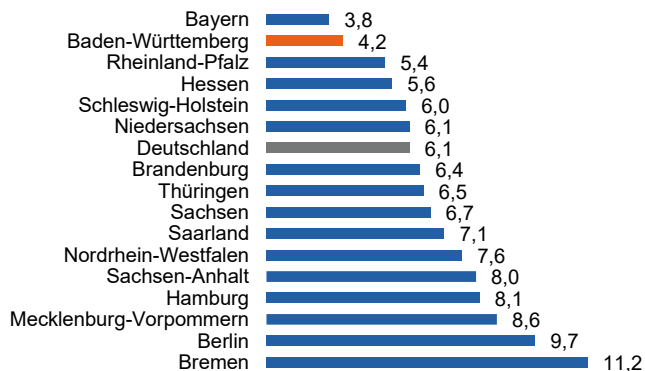
Quelle: Destatis/VGR Länder

BRUTTOLÖHNE UND -GEHÄLTER JE ARBEITNEHMER
JÄHRLICH IN EURO (2023)



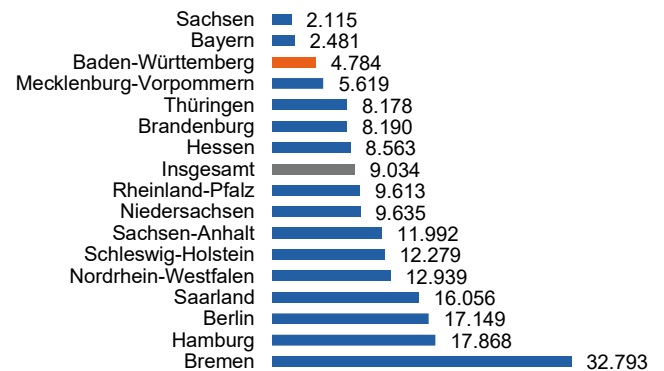
Quelle: Destatis/VGR Länder

ARBEITSLOSENQUOTE
IN % (FEBRUAR 2024)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

ÖFFENTLICHE PRO-KOPF-VERSCHULDUNG
IN EURO JE EINWOHNER (Q2/2023)



Quelle: Destatis

Trotz fehlender Wohnungen und hoher Mieten wuchs die Bevölkerung in Baden-Württemberg binnen zehn Jahren um fast 7 Prozent und damit 2 Prozentpunkte kräftiger als im bundesweiten Durchschnitt. Noch stärkere Zuwächse verzeichneten lediglich die beiden Stadtstaaten Berlin und Hamburg. Zur hohen Anziehungskraft des nach Einwohnerzahl drittgrößten Bundeslandes trugen vor allem der Fachkräftebedarf der Wirtschaft und das hohe Einkommensniveau bei. Trotz der überdurchschnittlich ausgeprägten Zuwanderung ist die Arbeitslosenquote mit 4 Prozent niedrig.

Mit einer Wirtschaftsleistung von 615 Milliarden Euro (2023) steuerte Baden-Württemberg – bei einem Bevölkerungsanteil von 13 Prozent – 15 Prozent zum Bruttoinlandsprodukt bei. Dabei sank die Wirtschaftsleistung 2023 mit 0,6 Prozent allerdings etwas stärker als das Bruttoinlandsprodukt der Bundesrepublik mit einem Minus von 0,3 Prozent. Dagegen wurde 2023 bei der Wirtschaftsleistung pro Kopf von 54.300 Euro im Jahr der bundesweite Durchschnitt um 11,5 Prozent übertroffen. Einen guten Wert erreicht das Bundesland auch hinsichtlich seiner Verschuldung mit 4.800 Euro je Einwohner. Im Durchschnitt sind die Bundesländer pro Kopf doppelt so hoch verschuldet. Es geht allerdings auch besser, denn Bayern und Sachsen kommen mit etwa der Hälfte an öffentlichen Schulden aus. Eine Spitzenposition wird auch im Bildungsbereich verfehlt. Im INSM Bildungsmonitor 2023 lag das Bundesland auf dem fünften Platz.

Am Immobilienmarkt schlägt sich der wirtschaftliche Erfolg in hohen Mieten und Kaufpreisen nieder. Die Werte weichen dabei allerdings nur moderat vom bundesweiten Durchschnitt ab. Die Marktentwicklung folgt im Wesentlichen den übergreifenden Trends in Deutschland. Dazu zählen etwa das durch Zuwanderung geprägte und starken Schwankungen unterworfenen Bevölkerungswachstum, Homeoffice und E-Commerce.

Im vorliegenden Marktbericht betrachten wir die Segmente Handel, Büro und Wohnen. Regionale Schwerpunkte bilden der Ballungsraum Stuttgart mit der Landeshauptstadt und fünf angrenzenden Landkreisen sowie die Region Rhein-Neckar mit den Städten Heidelberg und Mannheim. Das rheinland-pfälzische Ludwigshafen haben wir als Teil der Metropolregion ebenfalls einbezogen. Als weitere Immobilienstandorte werden die Oberzentren Freiburg, Karlsruhe und Ulm betrachtet. Interessant ist der Kontrast der Standorte. Den stärker industriell geprägten Städten Mannheim und Stuttgart stehen Dienstleistungszentren wie Freiburg und Karlsruhe gegenüber. Insgesamt leben in den analysierten Immobilienstandorten über 4,1 Mio. Menschen, rund 36 Prozent der Einwohner Baden-Württembergs.

Auf den folgenden Seiten betrachten wir zunächst den Innenstadthandel in Baden-Württemberg. Daran schließen sich ab Seite 12 der Büro- und ab Seite 19 der Wohnungsmarkt an. Die Profile der einzelnen Standorte finden sich auf den Seiten 28 bis 57.

Baden-Württembergs Bevölkerung wächst überdurchschnittlich kräftig

Im Bundeslandvergleich schneidet Baden-Württemberg gut ab

Der Immobilienmarkt folgt weitgehend bundesweiten Trends

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



HANDELSIMMOBILIEN

Anhaltende Belastungen, aber auch wieder mehr Interesse an Verkaufsflächen

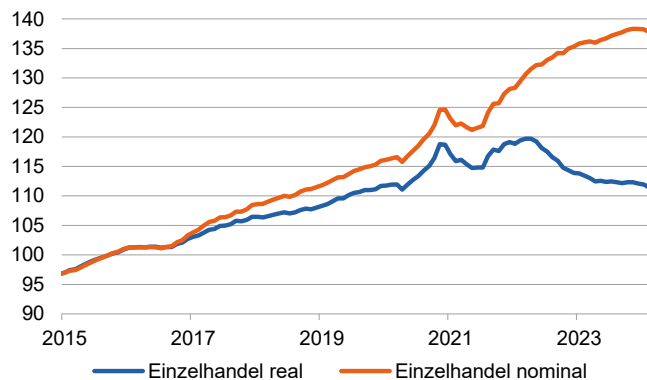
Die Belastungen für den Handel wollen nicht enden. 2022 bremste nach zwei Pandemie-jahren die hohe Inflation, 2023 kam eine Rezession hinzu. Aber auch die Nachrichtenlage mit Kriegen, Klimawandel, Naturkatastrophen, Handelskonflikten, Wohnungsmangel oder dem Regierungstreit trüben die Stimmung im Land. Es überrascht nicht, dass sich die Haushalte beim Geldausgeben zurückhalten. 2023 sank der private Verbrauch real um fast 1 Prozent, nachdem es im Vorjahr noch ein Plus von nahezu 4 Prozent gab. Zum Jahresende schloss sich ein enttäuschendes Weihnachtsgeschäft an. Zudem sind die Aussichten für das laufende Jahr nicht viel besser. Die Wirtschaft findet nur langsam den Weg aus der Rezession heraus. Und in der Industrie nehmen die Sorgen um die Sicherheit der Arbeitsplätze zu.

Die Einzelhandelsumsätze konnten 2023 zwar wie im Vorjahr zulegen, doch waren für das Plus erneut die inflationsbedingt höheren Verkaufspreise verantwortlich. Nominal stieg der Einzelhandelsumsatz um 2,3 Prozent, ging aber real um 3,3 Prozent zurück. Durch die gegenläufige Entwicklung klaffen nun der nominale und der reale Einzelhandelsumsatz weit auseinander. Die schwache Entwicklung spiegelt das vom ifo Institut ermittelte eher schwache Geschäftsklima im Einzelhandel wider.

Das 2023 trübe Umfeld für den Handel wird 2024 wohl auch nicht wesentlich besser

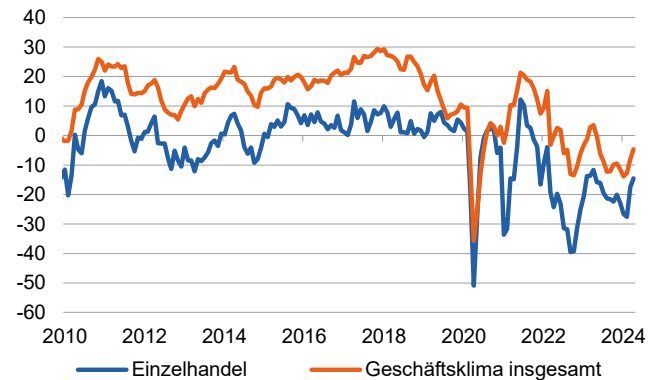
Das Umsatzplus im Handel ist ausschließlich den inflationsbedingt höheren Preisen geschuldet

DURCH DIE HOHE INFLATION KLAFFEN DER NOMINALE UND DER REALE EINZELHANDELSUMSATZ WEIT AUSEINANDER
EINZELHANDELSUMSATZ 2015 = 100 (FEBRUAR 2024)



Quelle: Destatis

DIE TRÜBE STIMMUNG DER EINZELHÄNDLER HAT SICH ZULETZT WIEDER VERBESSERT
SALDO POSITIVER UND NEGATIVER ANTWORTEN IN % (APRIL 2024)



Quelle: ifo-Institut

Die eigentlich krisenresistente Nahversorgung litt unter den hohen Preiszuwächsen bei Lebensmitteln und dem zunehmenden Spardruck bei den privaten Haushalten. Der während der Pandemie eingebrochene Modehandel konnte sich hingegen ein wenig erholen. Seit Anfang 2022 legten die Umsätze hier sogar real etwas zu. Allerdings haben die Modeumsätze damit nicht das Niveau vor der Pandemie erreicht. Hinzu kommt ein zunehmender Kostendruck durch höhere Energiepreise und steigende Gehälter sowie fehlendes Verkaufspersonal durch den Fachkräftemangel. Die Belastungen der Händler gehen mit zahlreichen Insolvenzen – oft im Modehandel – einher. 2024 setzte sich diese Entwicklung – etwa bei BodyShop, McTrek oder Sør – weiter fort. Besser sieht es dank kaufkräftiger Kunden im Luxussegment aus.

Der Lebensmittelhandel litt besonders unter der hohen Inflation, der Modehandel erholte sich etwas

Der Strukturwandel im Handel durch E-Commerce betrifft insbesondere den innerstädtischen Handel. Der etwa zur Jahrtausendwende begonnene Aufschwung des Onlinehandels hat dessen Marktanteil auf 13 Prozent steigen lassen. Durch Corona-Schutzmaßnahmen und Lockdowns kletterte der Anteil zeitweilig sogar

Trotz Rückgang nach der Pandemie hält das E-Commerce-Wachstum an

auf 15 Prozent. Nach dem Ende der Pandemie sank der Wert zwar wieder, liegt aber dennoch um 2 Prozentpunkte höher als 2019. Allerdings hat auch das Wachstumstempo des Onlinehandels nachgelassen. Neben der Schwäche des Einzelhandels insgesamt dürfte sich dabei auch der teilweise schon hohe Marktanteil bremsend auswirken. Im Kernsortiment des Cityhandels werden Marktanteile von 40 Prozent und mehr erzielt. Einstellig ist der Onlineanteil dagegen in den Bereichen Heimwerken und Garten sowie – ganz am unteren Ende der Skala – in der Nahversorgung.

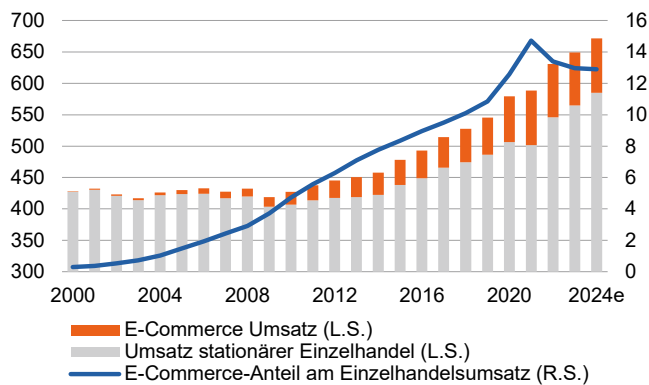
Trotz E-Commerce-Boom setzte der Innenstadthandel lange Zeit auf Expansion. Die hohe Nachfrage nach Verkaufsflächen ging mit kräftigen Mietzuwächsen und dem Bau zahlreicher innerstädtischer Einkaufszentren einher. 2024 kommt mit dem Westfield Hamburg-Überseequartier – vermutlich als Schlusspunkt dieser Entwicklung – noch ein sehr großes hinzu. Anstelle klassischer Einkaufszentren fokussieren sich die Planungen nun eher auf Outlet-Center oder Mixed-Use-Konzepte für die Städte. Davon abgesehen leidet die Realisierung von Handelsentwicklungen auch unter den gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten.

Einige Vorhaben wurde zudem durch die Insolvenzen großer Projektentwickler wie Signa, Centrum oder Gerchgroup zumindest vorläufig gestoppt. Der Stillstand bei großen Bauprojekten in prominenten Innenstadtlagen kann sich zudem negativ auf deren Umfeld auswirken. Insgesamt dürfte die innerstädtische Verkaufsfläche in den kommenden Jahren durch die Umnutzung von Handelsobjekten wie Kaufhäusern allmählich sinken.

Trotz des Erfolgs von E-Commerce hielt die Neuentwicklung von Einkaufszentren an

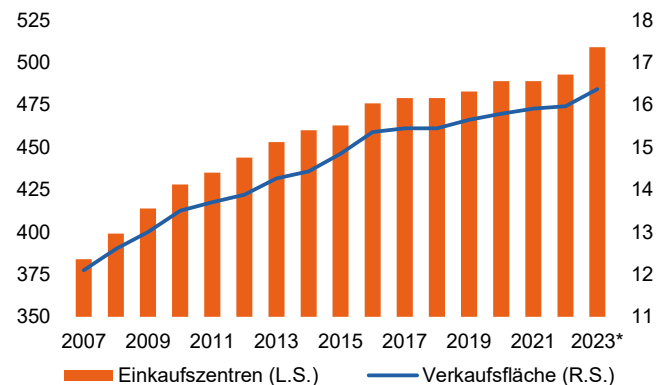
Projektentwickler-Insolvenzen könnten Innenstädte mit stillstehenden Baustellen belasten

DER ONLINE-HANDEL HAT KRÄFTIG AN BEDEUTUNG ZUGELEGT
L.S.: UMSATZ IN MRD. EURO, R.S. ANTEIL IN %



Quelle: HDE

BIS ZULETZT NAHM DIE ZAHL DER SHOPPINGCENTER NOCH ZU
L.S.: ANZAHL, R.S.: FLÄCHE IN EINKAUFSZENTREN IN MIO. M²



Quelle: EHI Retail Institute

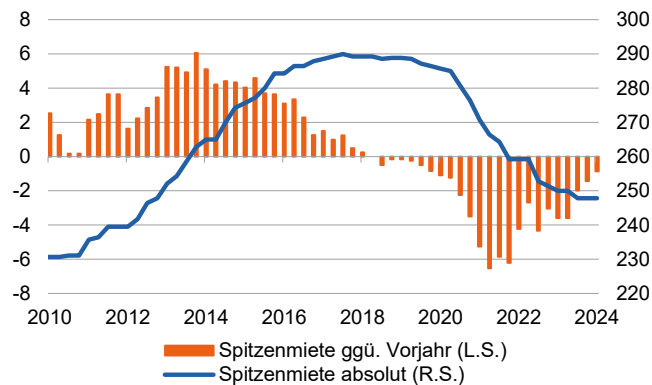
*) Angepasste Definition für Einkaufszentren

Der Parallelbetrieb von engmaschigen Filialnetzen und Online-Shops trieb zwar die Kosten, nicht aber den Umsatz in die Höhe. Deshalb setzte die Konsolidierung im Cityhandel schon vor der Pandemie ein und beendete den Mietanstieg in den 1A-Lagen. Nach einer kurzen Stagnationsphase gehen die Mieten seit 2018 vielerorts zurück. Corona und etwas später die Inflation beschleunigten die Talfahrt weiter. Der von der Pandemie verursachte Umsatzeinbruch zwang die Filialisten zudem zum beschleunigten Rückzug. Manche Ketten gaben 30 Prozent ihrer Standorte auf, andere zogen sich ganz zurück. Zum Leerstand tragen aber auch Insolvenzen wie beim Warenhauskonzern Galeria bei. Ob die 2023 erfolgte dritte Insolvenz eine neue Chance – abgekoppelt von der Signa-Gruppe – bietet oder das Aus bedeutet, bleibt abzuwarten. Im letzteren Fall dürfte die Vermietung der Warenhausimmobilien mit Blick auf die oberen Geschosse schwierig werden.

Mietrückgang setzte schon vor Corona ein: Teure engmaschige Filialnetze zwangen zum Sparen

NACH LANGEM ANSTIEG, STAGNATION UND KRÄFTIGEM RÜCKGANG SCHEINEN SICH DIE SPITZENMIETEN NUN ZU STABILISIEREN

L.S.: VERÄNDERUNG IN %, R.S.: MIETE IN EURO JE M²

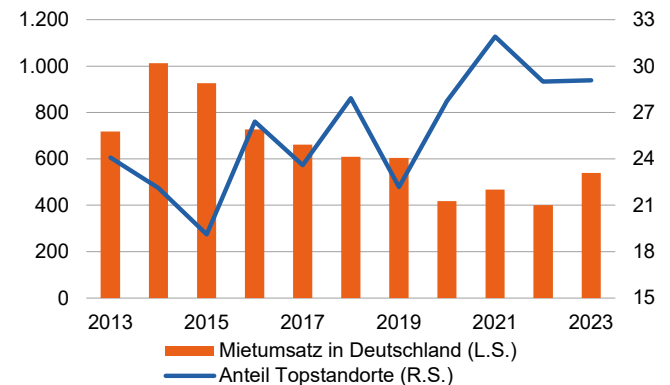


Quelle: bulwiengesa

nur Topstandorte

DAS INTERESSE AN INNENSTADTFLÄCHEN NAHM 2023 WIEDER ZU GEFRAGT SIND VOR ALLEM FLÄCHEN IN DEN TOPSTANDORTEN

L.S.: FLÄCHE IN TSD. M², R.S.: ANTEIL IN %



Quelle: BNP Paribas Real Estate

Leerstände finden sich in praktisch allen Innenstädten und Einkaufszentren. Das Ausmaß ist unterschiedlich. Bei manchen Centern ist die Flächenbelegung durch den Handel so niedrig, dass die Objekte im Ganzen oder teilweise umgenutzt werden. Mit Parkhaus und meist guter Erreichbarkeit sind sie gut für Büroflächen, Freizeit- oder Bildungseinrichtungen sowie Facharztzentren geeignet. Die Mieten der alternativen Nutzungen können allerdings deutlich unter denen des Handels liegen. Insgesamt werden die Eigentümer durch die Entwicklung im Handel mehrfach belastet. Die Mieteinnahmen sinken durch Leerstände, gefallene Mieten und nachverhandelte Mietverträge. Zudem haben sich die Mietvertragslaufzeiten verkürzt. Zugleich muss in die Attraktivität beziehungsweise die Umnutzung der Objekte investiert werden.

Eigentümer werden durch die Entwicklung im Handel mehrfach belastet

Neben der an vielen Standorten anzutreffenden Umwandlung von Handelsobjekten in Mixed-Use-Objekte hat sich die Nachfrage nach Handelsflächen stabilisiert. Dazu haben die durch Leerstände bessere Verfügbarkeit von attraktiven Flächen sowie die spürbar niedrigeren Ladenmieten beigetragen. Neben neuen Filialketten sind dort auch bislang nicht vertretene Anbieter wie etwa die Hersteller von Elektrofahrzeugen anzutreffen. Damit verbessert sich die Angebotsvielfalt in der Innenstadt. Bei neuen Mietabschlüssen stehen die Immobilieneigentümer allerdings vor einem Dilemma: Die City profitiert von einem breitgefächerten Angebotsmix aus Kommerz und Kultur, doch die Vermieter sind auf Mieteinnahmen angewiesen und können deshalb nicht immer in diesem Sinne handeln. Sinkt jedoch die Attraktivität der Innenstadt durch Leerstände oder ein wenig zugkräftiges Angebot, droht eine Abwärtsspirale. Um dem entgegenzuwirken, greifen viele Städte mit neuen Innenstadtkonzepten ein oder mieten selbst Flächen für eine kulturelle Zwischennutzung. Teilweise kaufen die Städte auch Handelsimmobilien, um dauerhafte Leerstände zu vermeiden.

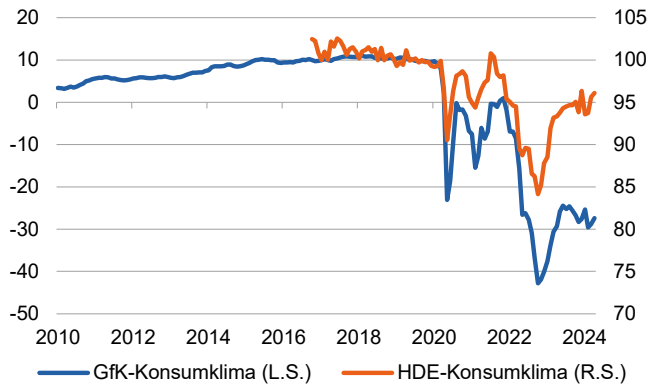
Flächenumnutzung und Angebotsvielfalt unterstützen die Innenstadtentwicklung

Marktumfeld für den Einzelhandel

Das Konsumklima hat sich zwar seit dem Tiefststand im Herbst 2022 erholt, es fällt aber weiterhin eher niedrig aus. In den zurückliegenden Monaten ist zudem keine spürbare Verbesserung sichtbar. Fortgesetzte Negativmeldungen aus der Wirtschaft, Stellenstreichungen in der Industrie oder die vielen internationalen Krisenherde sind die Ursachen. Die schwache Konjunktur bremst auch den Arbeitsmarkt, was sich etwa in einer steigenden Arbeitslosenquote oder dem Stellenabbau in der Industrie zeigt. Doch die insgesamt robuste Verfassung des Arbeitsmarkts hält an. So ist die Arbeitslosenquote weiterhin eher niedrig und die Beschäftigung rekordhoch.

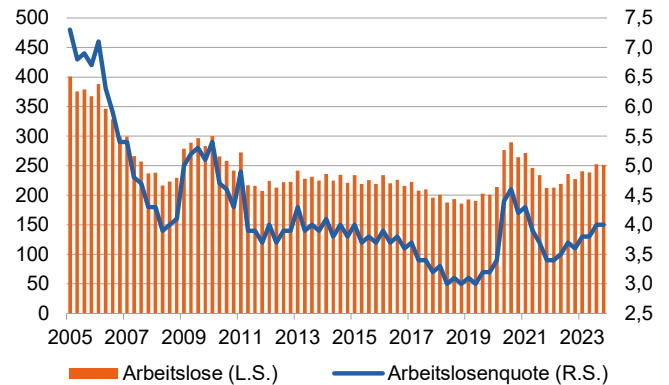
Konsumentenstimmung fällt auch weiterhin eher niedrig aus

DIE KONSUMSTIMMUNG WIRD VOM SCHWACHEN KONJUNKTUR-UMFELD UND DEN GESTIEGENEN PREISEN BELASTET
KONSUMKLIMA IN PUNKTEN (APRIL 2024)



Quelle: GfK, HDE

DURCH DIE KONJUNKTURFLAUTE STEIG DIE ARBEITSLOSIGKEIT IN BADEN-WÜRTTEMBERG, BLEIBT DABEI ABER NIEDRIG
L.S.: ARBEITSLOSENZAHL IN TSD., R.S.: IN % (Q4 2023)



Quelle: Bundesbank

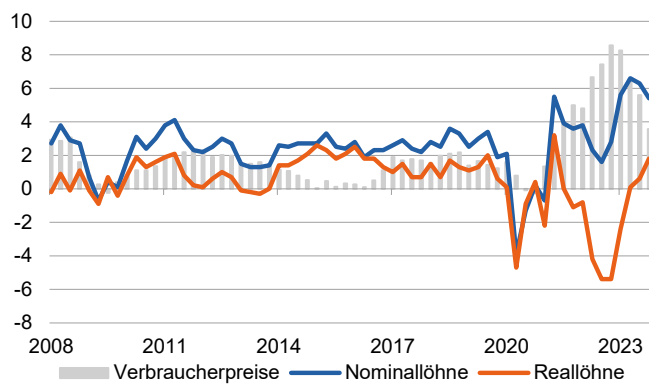
Positiv ist, dass die Reallohnentwicklung dank der deutlich zurückgegangenen Inflation wieder in den positiven Bereich zurückgekehrt ist. Im vierten Quartal 2023 stiegen die Reallöhne um 1,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Durch den zuvor kräftigen Rückgang sind sie allerdings noch rund 6 Prozent niedriger als 2019. Somit wächst die reale Kaufkraft wieder, sie wird aber wohl erst in zwei oder drei Jahren wieder das vor der Pandemie erreichte Niveau aufweisen.

Reallohnentwicklung kehrt in den positiven Bereich zurück

Ebenfalls erfreulich ist, dass es die Kunden trotz der Konsumschwäche wieder zahlreich in die Innenstädte zieht. Auch wenn sich die Umsätze nicht entsprechend erholt haben, sind gut besuchte Innenstädte besser als leere. Ebenfalls positiv ist das Bevölkerungswachstum. Bezogen auf Baden-Württemberg stieg die Bevölkerung von 2013 bis 2023 um 700.000 Menschen auf 11,3 Mio. Einwohner. Damit hat sich das Kundenpotenzial binnen zehn Jahren um gut 7 Prozent ausgeweitet. Außerdem hat sich das Tourismusgeschäft nach der Pandemie rasch erholt. Die Übernachtungszahlen haben wieder fast das hohe Niveau von 2019 erreicht.

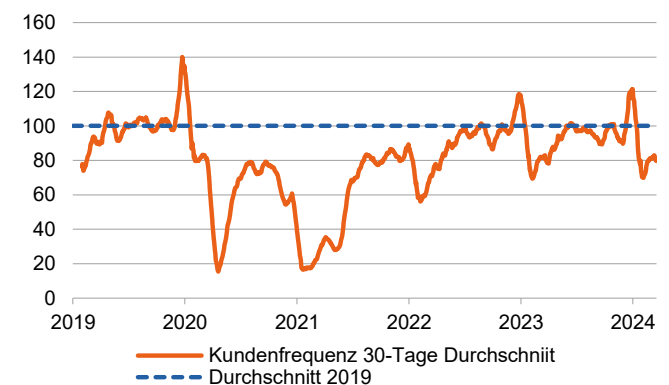
Gut für den Handel: Die Innenstädte sind wieder voll, die Bevölkerung wächst und der Tourismus hat sich gut erholt

REALLÖHNE KONNTEN ENDE 2023 WIEDER SICHTBAR ZULEGEN
IN % GGÜ. VORJAHR



Quelle: Destatis

DIE KUNDENFREQUENZ IN DEN EINKAUFSMEILEN HAT SICH ERHOLT
INDEX PASSANTENFREQUENZ (2019 = 100)



Quelle: Destatis

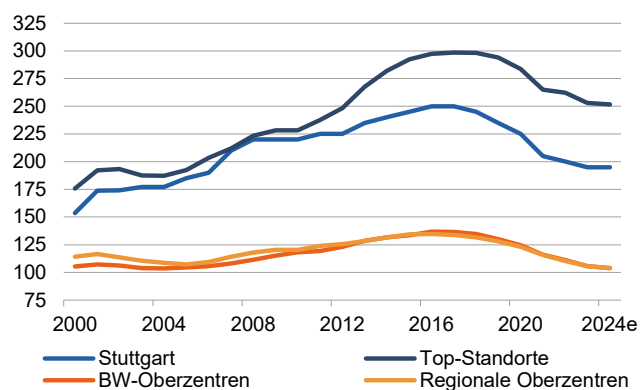
Durchschnitt aus 21 Einkaufsstraßen

Marktentwicklung an den baden-württembergischen Standorten

Die untersuchten Standorte haben wie überall spürbar unter den Belastungen für den Innenstadthandel gelitten. Die Spitzenmiete gingen von 2018 bis 2023 sowohl in Stuttgart als auch in den Oberzentren um jeweils rund 20 Prozent zurück. Lediglich im baustellengeplagten Karlsruhe gab sie etwas kräftiger nach. Große standortspezifische Unterschiede wie in anderen Regionen waren in Baden-Württemberg nicht zu beobachten. Etwas ausgeprägter fielen die Standortunterschiede aber davor aus. So ging die Spitzenmiete in Karlsruhe zwischen 2013 und 2018 zurück, wohingegen sie in Freiburg noch sichtbar zulegen konnte. In Heidelberg, Mannheim, Stuttgart und Ulm weiteten sich die Mieten in diesem Zeitraum aber kaum noch aus.

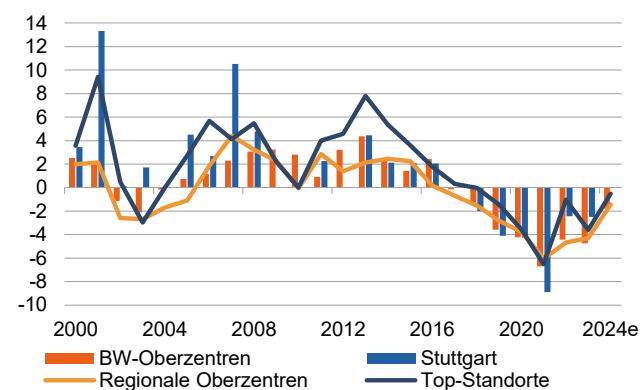
Die Handelskrise hat die baden-württembergischen Standorte ähnlich intensiv wie andere Regionen getroffen

BADEN-WÜRTTEMBERGS OBERZENTREN FOLGEN DEM BUNDES-TREND, STUTTGARTS MIETE ENTWICKELT SICH SCHWÄCHER
SPITZENMIETE IM HANDEL IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

DER RÜCKLÄUFIGE TREND DER SPITZENMIETEN HAT SICH VERLANGSAMT
SPITZENMIETE IM HANDEL GEGENÜBER VORJAHR IN %

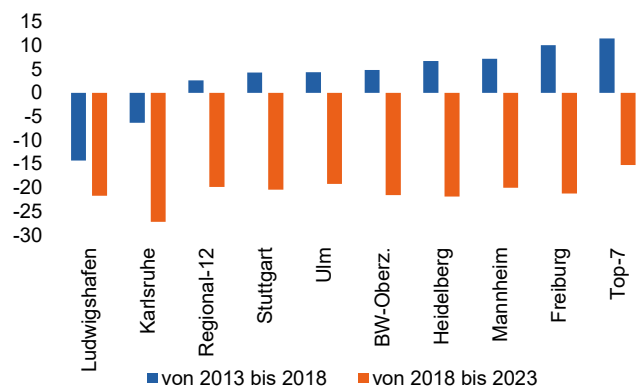


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Während sich die durchschnittliche Mietentwicklung der baden-württembergischen Oberzentren auch auf lange Sicht eng an den bundesweiten Vergleichsindex anschmiegt, hinken die Stuttgarter Innenstadtmieten den Topstandorten insgesamt hinterher. 2008 lag die Stuttgarter Spitzenmiete noch gleichauf mit dem Durchschnitt der Topstandorte, 2023 lag sie dagegen um gut ein Viertel darunter.

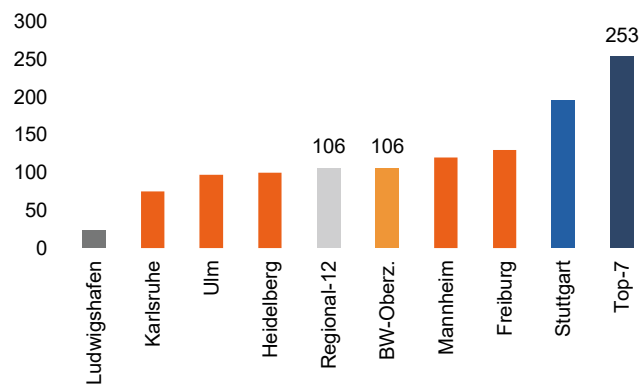
Oberzentren folgen dem bundesweiten Durchschnitt, Stuttgart fällt deutlich zurück

DER MIETRÜCKGANG IN DEN BADEN-WÜRTTEMBERGISCHEN INNENSTÄDTEN UNTERSCHIEDET SICH KAUM
VERÄNDERUNG DER SPITZENMIETE IN %



Quelle: bulwiengesa

MANNHEIM UND FREIBURG ZÄHLEN ZU DEN OBERZENTREN MIT EINER RECHT HOHEN INNENSTADTMIETE
SPITZENMIETE IN EURO JE M² (2023)

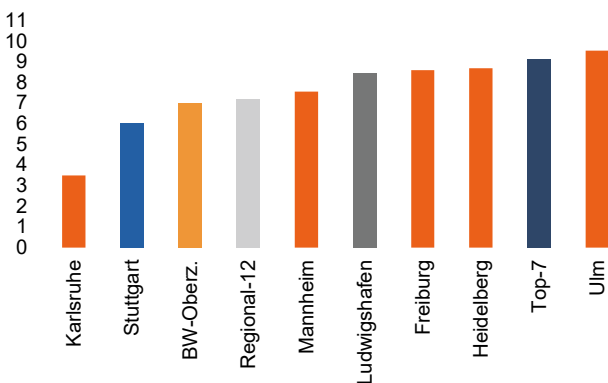


Quelle: bulwiengesa

Die durchschnittliche Spitzenmiete in den baden-württembergischen Oberzentren entspricht mit 106 Euro je Quadratmeter dem bundesweiten Durchschnitt. In Mannheim und Freiburg liegen die Mieten mit 120 beziehungsweise 130 Euro je Quadratmeter etwas darüber. Während Heidelberg mit 100 Euro je Quadratmeter gerade noch den dreistelligen Bereich erreicht, liegen die Spitzenmieten in Ulm mit 97 Euro je Quadratmeter leicht und in Karlsruhe mit 75 Euro je Quadratmeter deutlich darunter. Die Stuttgarter Spitzenmiete zeigt sich seit einigen Quartalen stabil mit 195 Euro je Quadratmeter. Der bundesweite Vergleichswert der Topstandorte fällt mit knapp über 250 Euro je Quadratmeter aber spürbar höher aus.

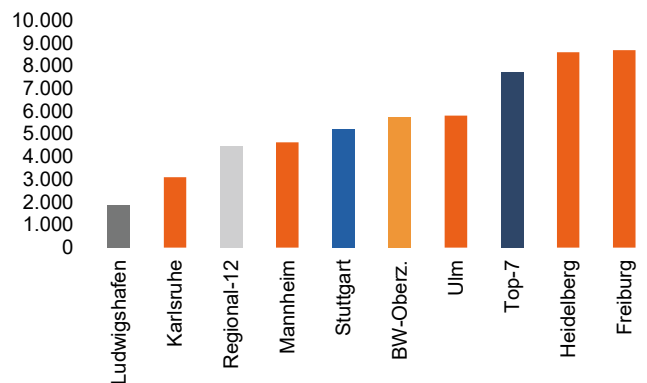
Freiburg ist nach Stuttgart der teuerste Handelsstandort in Baden-Württemberg

KRÄFTIGES BEVÖLKERUNGSPPLUS IN DEN MEISTEN BADEN-WÜRTTEMBERGISCHEN STÄDTEN
EINWOHNERWACHSTUM IN % VON 2013 BIS 2023



Quelle: Scope

DAS GÄSTEGESCHÄFT HAT OFT EINE HOHE BEDEUTUNG FÜR DEN EINZELHANDEL
ÜBERNACHTUNGEN JE 1.000 EINWOHNER (2022)

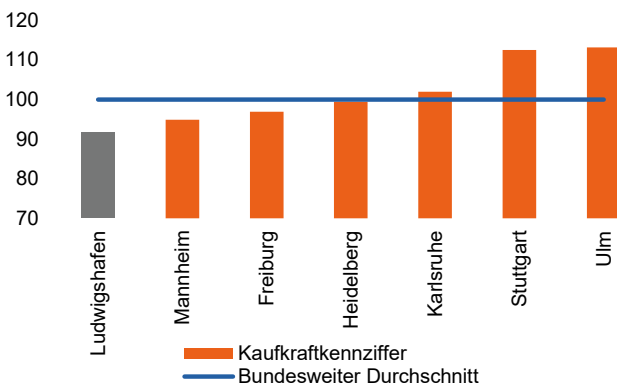


Quelle: bulwiengesa, Scope

Die betrachteten baden-württembergischen Einzelhandelsstandorte profitieren von insgesamt günstigen Rahmenbedingungen. Dazu zählen eine spürbar wachsende Einwohnerzahl sowie ein solides – mit Blick auf Freiburg und Heidelberg sogar sehr ausgeprägtes – Tourismusgeschäft. Beides wirkt sich positiv auf das Kundenpotenzial aus. Lediglich Karlsruhe schneidet sowohl beim Bevölkerungsplus als auch beim Gästeaufkommen sichtbar schwächer ab als die übrigen Standorte, was zur schwächeren Mietenwicklung beigetragen haben könnte.

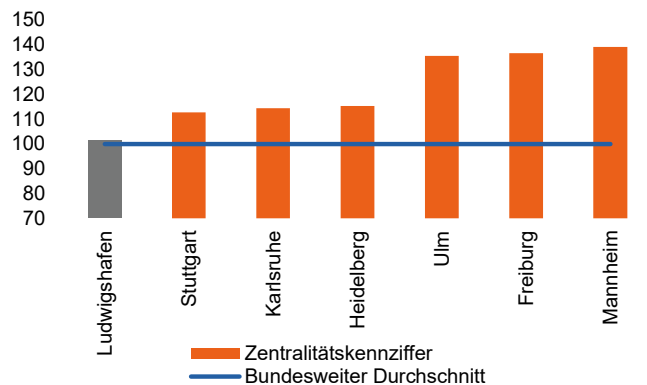
Steigende Einwohnerzahlen und Touristen vergrößern das Kundenpotenzial

LEDIGLICH STUTTGART UND ULM ERREICHEN HOHE WERTE HINSICHTLICH DER KAUFKRAFT
KAUFKRAFTKENNZIFFER IN PUNKTEN (2023)



Quelle: bulwiengesa

BADEN-WÜRTTEMBERGISCHE EINZELHANDELSSTANDORTE ERREICHEN SOLIDE BIS GUTE ZENTRALITÄTSWERTE
ZENTRALITÄTSKENNZIFFER IN PUNKTEN (2023)



Quelle: bulwiengesa

Verglichen mit den anderen Bundesländern schneidet Baden-Württemberg bei der Einkommensentwicklung gut ab. Daher sollten die Städte hier von einer überdurchschnittlich hohen Kaufkraft profitieren. Mit Blick auf die betrachteten Städte trifft das jedoch lediglich auf Stuttgart und Ulm mit weit überdurchschnittlichen Kennziffern zu. In den anderen Standorten belastet offenbar der hohe Anteil Studierender die durchschnittliche Kaufkraft. Die Zentralitätswerte reichen von soliden Werten in Heidelberg, Karlsruhe und Stuttgart bis zu hohen Zentralitätskennziffern für Freiburg, Mannheim und Ulm.

Fazit Einzelhandelsimmobilien: Mietrückgang wird schwächer

Der Innenstadthandel steht im Wettbewerb mit den auch dank Homeoffice erfolgreicherer Stadtteillagen, peripheren Einkaufs- und Outlet-Centern und natürlich E-Commerce. Doch das nach wie vor vorhandene Interesse an innerstädtischen Verkaufsflächen zeigt, dass die Produktpräsentation am Bildschirm nicht ausreicht, um potenzielle Käufer zu begeistern. Das gilt insbesondere für Topstandorte wie Stuttgart sowie für Oberzentren mit attraktiven Innenstädten und mit einem ausgeprägten Tourismusgeschäft, wo mit einer hohen Passantenfrequenz viele potenzielle Kunden erreicht werden. Der stationäre Handel hat eine Zukunftsperspektive, wenn gleich der Verkaufsflächenbedarf dauerhaft niedriger als vor der Pandemie ausfallen dürfte.

Das deutlich gesunkene Mietniveau und die derzeit gute Verfügbarkeit von Verkaufsflächen erleichtert den Händlern den Abschluss neuer Mietverträge. Zudem reduziert sich ihr Risiko mit den verkürzten Vertragslaufzeiten. Dieses Interesse unterstützt die Stabilisierung der Spitzenmieten. Jedoch werden in den Mietverträgen zunehmend Umsatzmieten vereinbart, die das wirtschaftliche Risiko in die Richtung des Vermieters verlagern. Insgesamt erwarten wir 2024 aufgrund des schwachen Umfelds für den Handel sowie weiterhin auftretender Insolvenzen bei Retailketten mit einem noch leicht rückläufigen Mietniveau. Die Nachfrage nach großen Verkaufsflächen ist weiterhin schwach ausgeprägt.

Für einen weiterhin lebhaften Innenstadthandel ist es wichtig, dass die Attraktivität der Innenstädte erhalten bleibt. Hohe Leerstände, Filialschließungen und E-Commerce haben Bürgern, Politikern und Immobilieneigentümern die Notwendigkeit dafür vor Augen geführt. Für die Shoppingstandorte in Baden-Württemberg sind die Aussichten aber vergleichsweise gut. Mit einer wachsenden Bevölkerung, solider Kaufkraft, geringer Arbeitslosigkeit und zumeist zahlreichen Touristen lassen sich die Herausforderungen für den Innenstadthandel leichter bewältigen. Die Erfolgsaussichten für neue City-Konzepte dürften davon profitieren.

BÜROIMMOBILIEN

Nicht nur die schwache Konjunktur bremst den Büromarkt

Die Konjunktur hat einen erheblichen Einfluss auf die Büromarktaktivität, die im Rezessionsjahr 2023 dementsprechend schwach ausfiel. Gebremst wurde die deutsche Wirtschaft von privater Konsumzurückhaltung, rückläufigen Bauinvestitionen, höheren Energiepreisen, schwächeren Exporten nach China, geopolitischen Krisen und nicht zuletzt viel Bürokratie. Deutschland als derzeit weltweit drittgrößte Volkswirtschaft weist zudem Schwächen in der Infrastruktur, am Energiemarkt oder bei der Digitalisierung auf und fällt damit im internationalen Standortwettbewerb zurück. Fehlende Fachkräfte und der Renteneintritt der Babyboomer sind weitere Erschwernisse.

Nur Stuttgart und Ulm können mit hoher Kaufkraft glänzen

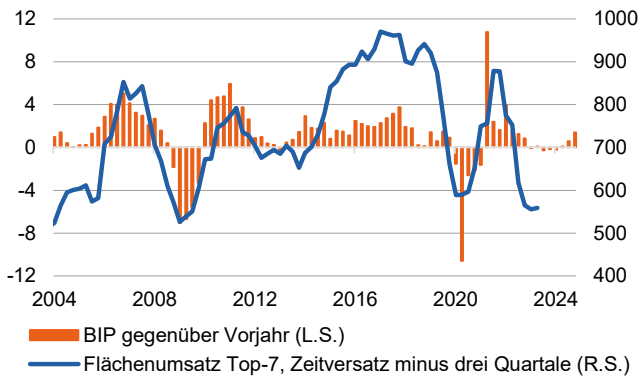
Einzelhandel an Topstandorten hat eine gute Perspektive

Spitzenmieten dürften sich allmählich stabilisieren

Der Strukturwandel im Handel lässt sich mit einem soliden Fundament leichter bewältigen

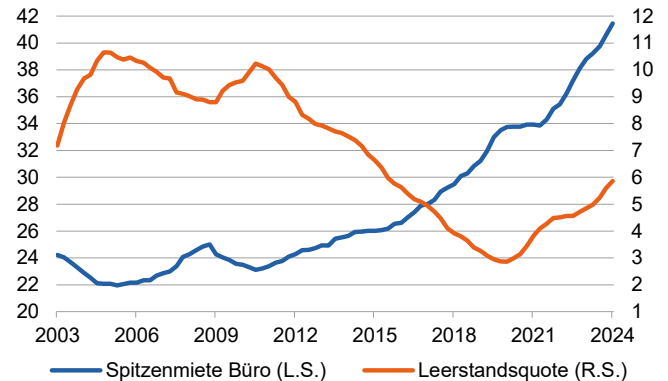
Deutschlands konjunkturelle Schwäche bremst den Büromarkt

DIE REZESSION DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT BREMST DIE VERMIETUNGSAKTIVITÄT BEI BÜROFLÄCHEN
L.S.: BIP IN %, R.S.: BÜROFLÄCHENUMSATZ IN TSD. M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

NEW WORK UND ESG VERÄNDERN DIE BÜRONACHFRAGE: LEERSTAND UND SPITZENMIETE STEIGEN GLEICHZEITIG
L.S.: MIETE IN EURO/M², R.S.: LEERSTANDSQUOTE IN %



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

nur Topstandorte

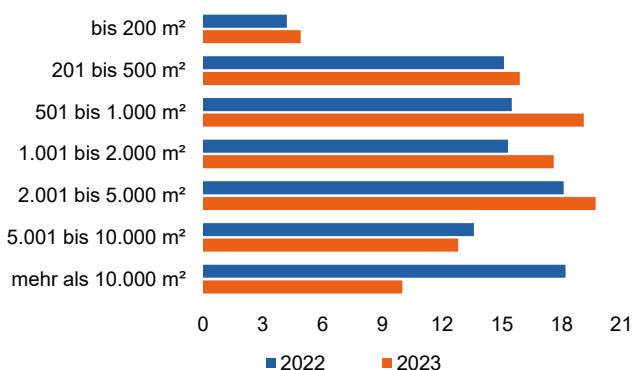
Der Büroflächenumsatz als Gradmesser der Büromarktaktivität bildet die Konjunkturschwäche sichtbar ab. Zur besseren Illustration des wirtschaftlichen Einflusses ist der Flächenumsatz in der entsprechenden Abbildung um drei Quartale zurückverlegt. Im Durchschnitt der zurückliegenden zehn Jahre konnten an den sieben Topstandorten pro Quartal rund 800.000 Quadratmeter vermietet werden. Dagegen sank die Vermietungsleistung 2023 um 30 Prozent auf lediglich 550.000 Quadratmeter. Die im Gesamtjahr vermietete Bürofläche von 2,2 Mio. Quadratmetern entspricht dem niedrigsten Wert seit 2009, als die internationale Finanzmarktkrise den Büromarkt lähmte. Im Rekordjahr 2017 erreichte der Flächenumsatz dagegen 3,9 Mio. Quadratmeter. Der Büromarkt dürfte wieder anspringen, wenn die Wirtschaft auf den Wachstumspfad zurückkehrt. Allerdings zeichnet sich wohl bis 2025 kein kräftiger konjunktureller Rückenwind ab, sondern eine eher schwache Erholung.

Ein kräftiger Aufschwung am Büromarkt ist angesichts der verhaltenen wirtschaftlichen Entwicklung unwahrscheinlich

Der Büromarkt dürfte aber auch gebremst werden, weil das Flächenangebot oft nicht dem Suchprofil der Nachfrager entspricht. Die Unternehmen wünschen sich moderne Flächen für die Umsetzung hybrider Büroarbeitskonzepte, die hohe Anforderungen an die Nachhaltigkeit erfüllen und vorzugsweise zentral gelegen sind. Attraktive Büros sollen eine höhere Büroanwesenheit unterstützen und die Kommunikation

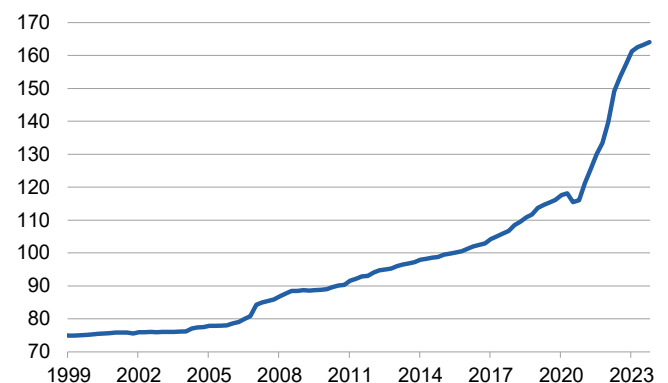
Klimawandel und Homeoffice haben das Suchprofil am Büromarkt nachhaltig verändert

MITTELGROßE FLÄCHEN SIND DIE GEWINNER AM BÜROMARKT 2023, WÄHREND DIE BEDEUTUNG VON GROßFLÄCHEN NACHGELASSEN HAT
VERMIETETE BÜROFLÄCHEN NACH GRÖßE, ANTEIL IN %



Quelle: BNP Paribas Real Estate

TEURE BÜROGEBÄUDE: DER AB 2020 STARK BESCHLEUNIGTE ANSTIEG DER BALKOSTEN HAT SICH WIEDER VERLANGSMT
BAUKOSTEN FÜR BÜROGEBÄUDE 2015 = 100



Quelle: Destatis

fördern. Ansprechende Arbeitsplätze können auch bei der Rekrutierung von Fachkräften helfen. Der Löwenanteil der Bürogebäude – rund 70 Prozent wurden vor der Jahrtausendwende errichtet – ist von diesen Anforderungen allerdings weit entfernt.

Die Büromieten steigen durch das geringe Angebot an modernen Flächen bei einem zugleich hohen Interesse daran. Zu den steigenden Mieten tragen zudem die hohen Baukosten für neue Büros bei. Zunehmende Leerstände, verursacht von der schwachen Konjunktur und Homeoffice, bremsen anders als in der Vergangenheit den Mietanstieg nicht mehr. Die Leerstände konzentrieren sich auf ältere Objekte und verbessern somit nicht das Angebot an den gefragten modernen Flächen. Die Marktdaten lassen als weitere Veränderung eine sinkende Bedeutung von Großflächen erkennen. Am Vermietungsumsatz ist der Anteil von Großabschlüssen mit mehr als 10.000 Quadratmetern sichtbar gesunken, wohingegen Flächen im mittleren Bereich von 500 bis 5.000 Quadratmetern Zuwächse erzielen konnten.

Niedrige Leerstände und kräftig steigende Spitzenmieten kurbelten den lange Zeit schwachen Bürobau an. Die deutschlandweit genehmigte Fläche in Neubauvorhaben verdoppelte sich von 2011 bis 2021 auf 4,8 Mio. Quadratmeter, wenngleich die fertiggestellte Bürofläche im gleichen Zeitraum lediglich um die Hälfte auf 3,2 Mio. Quadratmeter zulegen konnte. Doch rapide gestiegene Bau- und Finanzierungskosten stoppten den Aufschwung beim Bürobau und bewirkten einen deutlichen Rückgang der neu genehmigten Fläche. Die 2022 auf 2,9 Mio. Quadratmeter gesunkene Flächenfertigstellung dürfte daher in den kommenden Jahren weiter zurückgehen und das Angebot an den gesuchten modernen Büroflächen weiter verknappen.

Marktumfeld für den Büromarkt

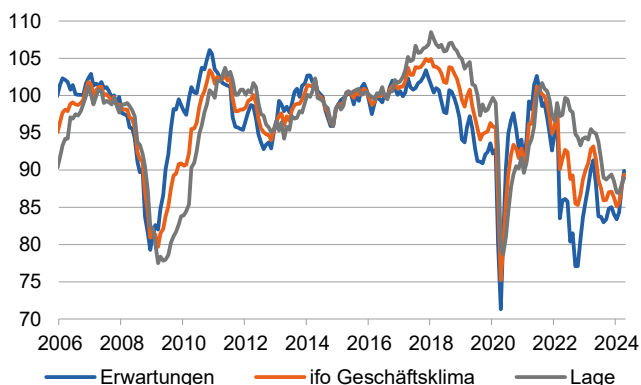
Gründe für eine trübe Stimmung in der Wirtschaft sind leicht auszumachen. Dazu zählen die Rezession, der schon seit zwei Jahren fortdauernde Krieg in der Ukraine, die Destabilisierung im Nahen Osten oder die Aussicht auf Trump als nächsten amerikanischen Präsidenten. Die Ergebnisse des ZEW-Finanzmarkttests und des ifo-Geschäftsklimaindex spiegeln die Belastungen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung wider. Im März 2024 fielen die Ergebnisse aber weniger düster aus. Vor allem die Erwartungskomponenten konnten etwa durch verbesserte Exportaussichten sowie die Erwartung sinkender Zinsen wieder zulegen.

Spitzenmiete und Leerstände steigen zeitgleich

Der Aufschwung beim Bürobau wird von hohen Bau- und Finanzierungskosten gestoppt

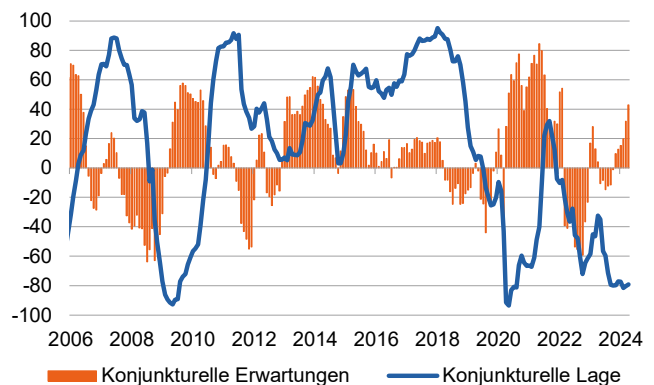
Das Geschäftsklima und die konjunkturelle Lage werden schwach beurteilt

DAS GESCHÄFTSKLIMA SPIEGELT DIE SCHWACHE KONJUNKTUR UND DAS MIT VIEL UNSICHERHEIT BEHAFTETE UMFELD WIDER
IFO GESCHÄFTSKLIMAINDEX IN PUNKTEN. 2015 = 100 (APRIL 2024)



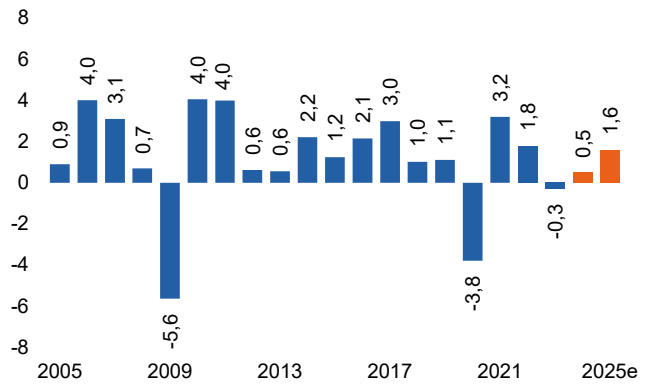
Quelle: ifo Institut

DIE ERWARTUNGEN DER KONJUNKTUREXPERTEN SIND LEICHT POSITIV, WÄHREND DIE LAGE SCHWACH BEURTEILT WIRD
ZEW FINANZMARKTTTEST-INDIZES IN PUNKTEN (APRIL 2024)



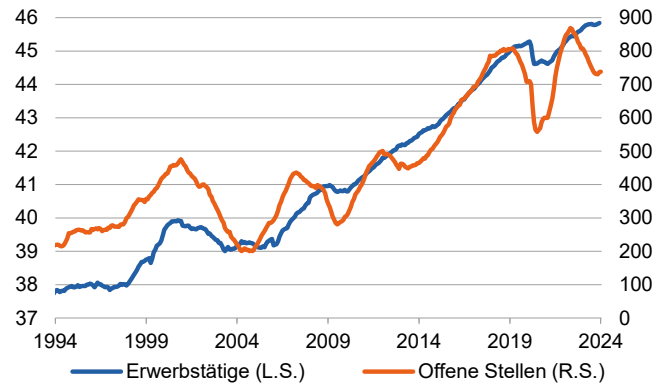
Quelle: ZEW

NACH EINER ZWEIJÄHRIGEN KONJUNKTURFLAUTE DÜRFTE DIE DEUTSCHE WIRTSCHAFT ERST 2025 WIEDER ETWAS ZULEGEN
BRUTTOINLANDSPRODUKT IN % GGÜ. VORJAHR



Quelle: Eurostat, DZ BANK

DIE BESCHÄFTIGUNG ERREICHT REKORDNIVEAU, ABER DIE DYNAMIK AM ARBEITSMARKT HAT SICHTBAR NACHGELASSEN
L.S.: IN MIO. MENSCHEN, R.S.: IN TSD. OFFENEN STELLEN (NOV. 2023)



Quelle: Bundesbank, Bundesagentur für Arbeit

2024 dürfte die Wirtschaftsleistung mit einem Plus von einem halben Prozent kaum zulegen. Erst im kommenden Jahr zeichnet sich mit rund 1,5 Prozent ein moderates Wachstum ab. Ab Mitte 2024 könnten die Finanzierungskosten nach dem zuvor kräftigen Anstieg wieder sukzessive sinken. Mit Blick auf das fragile wirtschaftliche Umfeld werden die Unternehmen aber wohl weiterhin die Kosten genau im Blick behalten und sich daher auch bei der Anmietung von Büroflächen zurückhalten.

Die Wirtschaftsleistung dürfte erst 2025 wieder etwas zulegen

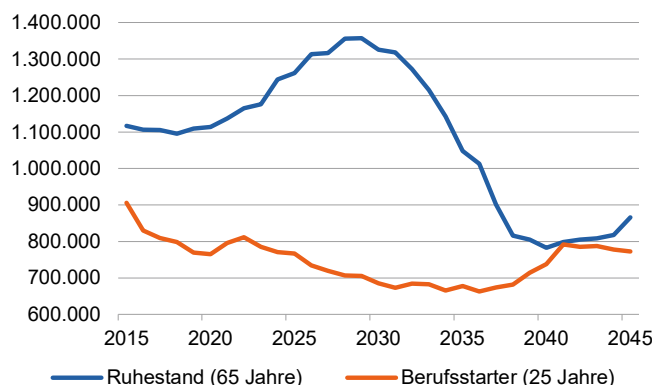
Der Arbeitsmarkt hat auf den ersten Blick kaum unter der Konjunkturflaute gelitten. Der Anstieg der Arbeitslosenquote seit 2022 von 5 auf gut 6 Prozent ist vor allem auf Zuwanderung zurückzuführen. Das spiegelt die rekordhohe Zahl der inzwischen fast 46 Mio. Erwerbstätigen wider. Bei genauem Hinsehen sind aber Schwächen wie eine steigende Langzeitarbeitslosigkeit oder ein Rückgang bei den offenen Stellen sichtbar. Zudem kündigen vor allem Industrieunternehmen den Abbau von Arbeitsplätzen an.

Beschäftigung hält sich auf hohem Niveau, doch in der Industrie werden Arbeitsplätze abgebaut

In den kommenden Jahren steigt die Zahl der Ruhestandler kräftig an, während die Nachwuchsjahrgänge schwach besetzt sind. Zum Ende dieses Jahrzehnts schlagen die besonders geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahr voll durch. Dann kommt eine Nachwuchskraft auf etwa zwei angehende Ruhestandler.

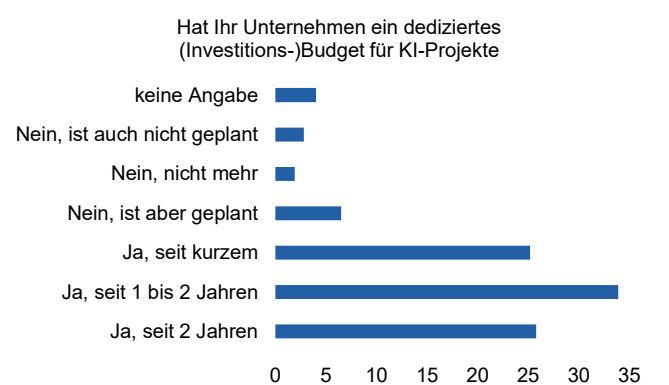
Die Demografie senkt das Arbeitskräfteangebot und dämpft damit den Bürobedarf

DIE GROBE RUHESTANDSWELLE KOMMT ERST NOCH, SODASS SICH DER FACHKRÄFTEMANGEL WOHL NOCH AUSWEITET
GEBURTSJAHR PLUS 65 BZW. 25 JAHRE, ANZAHL MENSCHEN



Quelle: Destatis, DZ BANK

VIELE UNTERNEHMEN INVESTIEREN BEREITS IN DIE NUTZUNG VON KÜNSTLICHER INTELLIGENZ
ANTEIL DER BEFRAGTEN UNTERNEHMEN IN %



Quelle: Studie Applied AI 2023
Befragt wurden IT-Leiter in Unternehmen der DACH-Region

Mit der Zeit schließt sich die Lücke, ab 2040 ist die Relation von Nachwuchs zu Ruheständlern wieder ausgeglichen. Doch bis dahin reduzieren die vielen aus dem Arbeitsleben ausscheidenden Menschen das Erwerbspersonenpotenzial und damit auch den Büroflächenbedarf.

Weniger eindeutig sind die Auswirkungen der Künstlichen Intelligenz (KI), die in den kommenden Jahren einen erheblichen Einfluss auf die Arbeitswelt haben dürfte. Viele Unternehmen nutzen bereits Algorithmen zur Sprach-, Bild- oder Texterkennung oder setzen Generative KI-Anwendungen wie ChatGPT zur Erstellung von Text- oder Bildinhalten sowie zur Unterstützung bei Programmieraufgaben ein. Somit könnten in der Zukunft Arbeitsplätze etwa in der Sachbearbeitung oder in der Vertriebsunterstützung entfallen und damit den Fachkräftemangel mildern. Zugleich können durch die Möglichkeiten der KI neue Geschäftsmodelle und damit Arbeitsplätze entstehen. Der Nettoeffekt auf den Bürobedarf ist heute kaum vorhersehbar.

Attraktive Büros gelten als Pluspunkt bei der Einstellung neuer Mitarbeitender. Das setzt allerdings bei neuen Kollegen, die an den neuen Arbeitsort umziehen müssten, Wohnraum in der Nähe des Arbeitsplatzes voraus. Mit zunehmend angespannten Wohnungsmärkten, wie es gerade auch in Baden-Württemberg der Fall ist, wird die Wohnungssuche jedoch zur Herausforderung. In Städten mit einem besonders knappen Wohnungsangebot kann es daher von Vorteil sein, wenn der neue Arbeitgeber selbst über Wohnungen verfügt, die neuen Mitarbeitern angeboten werden können.

Arbeiten neue Mitarbeiter vorwiegend von zuhause aus, kann auf den Umzug und die Wohnungssuche am neuen Arbeitsort verzichtet werden. Das widerspricht jedoch dem Wunsch vieler Unternehmen, ihre Beschäftigten für eine gute Kommunikation häufiger im Büro anzutreffen. In den vergangenen Monaten wurde in den Medien über eine ganze Reihe von Unternehmen berichtet, die die Vorgaben für die Präsenz erhöht haben. Beispiele sind etwa die Deutsche Bank, SAP oder Volkswagen. Da sich aber voraussichtlich sowohl der Wohnungs- als auch der Fachkräftemangel verschärfen, sind flexible Arbeitsmodelle bei der Einstellung neuer Mitarbeiter hilfreich. Zudem verbessert ein knapperes Fachkräfteangebot die Verhandlungsposition der Mitarbeiter, was die Durchsetzung verschärfter Präsenzvorgaben erschwert.

Marktentwicklung der baden-württembergischen Bürostandorte

Die betrachteten baden-württembergischen Büromärkte weisen erhebliche Größenunterschiede auf. Die Bandbreite reicht von nicht ganz 1 Mio. Quadratmeter in Ulm bis zu über 8 Mio. Quadratmetern in Stuttgart. Die größten Büromärkte neben Stuttgart sind Karlsruhe und Mannheim mit 2,7 Mio. beziehungsweise 2,9 Mio. Quadratmetern Fläche. Insgesamt verfügen die sechs Bürostandorte über gut 17 Mio. Quadratmeter Fläche. Die Stuttgart umschließenden fünf Landkreise verfügen mit 11 Mio. Quadratmetern Fläche ebenfalls über einen erheblichen Büroflächenbestand. Während die Bürofläche in Stuttgart und im Umland binnen zehn Jahren um rund 9 Prozent wuchs, wurde der Bestand in den Oberzentren in diesem Zeitraum deutlich stärker – um plus 15 Prozent – ausgeweitet.

Nachdem von 2004 bis 2014 nur wenig neue Büroflächen an den Markt kamen, hat der Neuzugang ab 2015 Fahrt aufgenommen. Das hat sich auch positiv auf die Altersstruktur des Bürobestands ausgewirkt. Insgesamt sind die Gebäude an den betrachteten baden-württembergischen Standorten etwas jünger als der bundesweite Durchschnitt. Mit Blick auf den veränderten Bedarf hilft das aber nur bedingt, denn der Anteil moderner Büroobjekte ist auch hier gering. Etwas mehr als die Hälfte

**KI verändert die Arbeitswelt:
Algorithmen könnten Büro-
tätigkeiten erledigen**

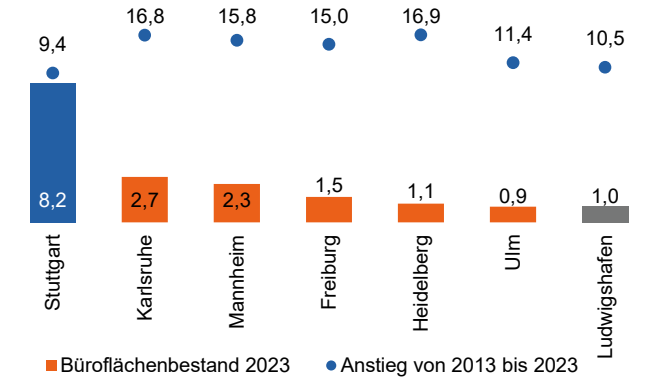
**Kommt die Werkswohnung zurück?
Angespannte Wohnungsmärkte
können Einstellungen erschweren**

**Viele Unternehmen wollen ihre
Beschäftigten häufiger im Büro
sehen**

**Region Stuttgart verfügt insgesamt
über fast 20 Mio. Quadratmeter
Bürofläche**

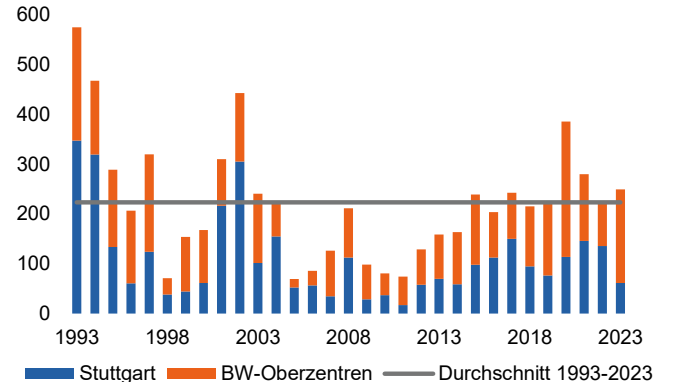
**Der Bürobestand ist vergleichs-
weise jung, moderne Flächen sind
dennoch knapp**

IN DEN OBERZENTREN IST DIE BÜROFLÄCHE IN DEN ZURÜCKLIEGENDEN ZEHN JAHREN SCHNELLER GEWACHSEN
BÜROFLÄCHE IN MIO. M², ANSTIEG IN %



Quelle: bulwiengesa

AB 2015 SIND WIEDER VERSTÄRKT NEUE BÜROFLÄCHEN AN DEN MARKT GEKOMMEN
BÜROFLÄCHENNEUZUGANG IN TSD. M²



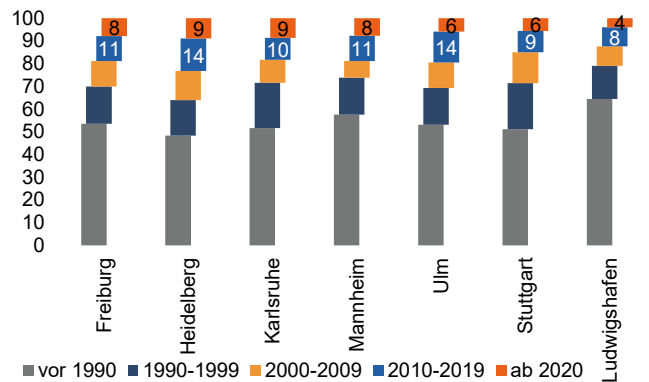
Quelle: bulwiengesa

des Büroflächenbestands entstand dagegen vor 1990. Entsprechend groß ist in den kommenden Jahren der energetische Sanierungsbedarf. Der Vergleich mit Ludwigshafen, wo rund 65 Prozent des Bestands in die höchste Alterskategorie fallen, zeigt aber, dass die baden-württembergischen Standorte mit Blick auf die Altersstruktur vergleichsweise gut aufgestellt sind.

Der ausgeweitete Flächenneuzugang sowie die geringere Büronachfrage durch Homeoffice und die konjunkturelle Schwäche schlagen sich auch in Form steigender Leerstände an den betrachteten Standorten sichtbar nieder. Aber nicht überall: In Freiburg blieb die Leerstandsquote 2023 unter 2 Prozent, in Ulm sank sie weiter auf knapp über 2 Prozent. Im Durchschnitt der Oberzentren kletterte die Leerstandsquote im zurückliegenden Jahr gegenüber 2019 von 3,1 Prozent auf einen moderaten Wert von 4,4 Prozent. Das höchste Leerstandsniveau wies Mannheim mit 6,4 Prozent auf. Allerdings waren die Werte dort auch vor der Pandemie schon überdurchschnittlich. In Stuttgart weitete sich der Leerstand gegenüber 2019 relativ kräftig um über 3 Prozentpunkte auf zuletzt 5,1 Prozent aus.

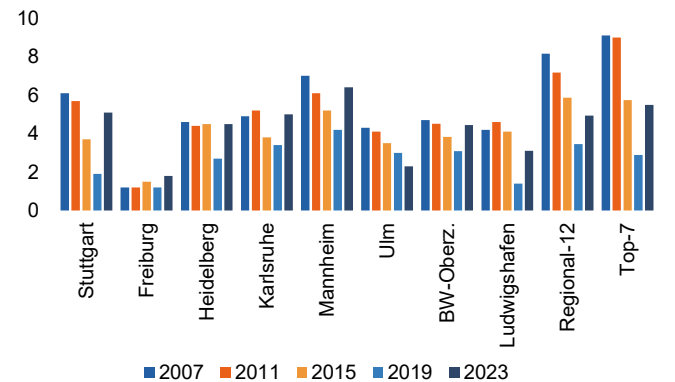
Leerstandsquote reicht von unter 2 bis über 6 Prozent

MODERNE BÜROFLÄCHEN MACHEN NUR EINEN RELATIV KLEINEN TEIL DES BÜROBESTANDS AUS
BÜROFLÄCHENBESTAND NACH BAUJAHR IN %



Quelle: bulwiengesa

DER LEERSTAND NAHM DURCH HOMEOFFICE KRÄFTIG ZU, ABER NICHT ÜBERALL
LEERSTANDSQUOTE IN %

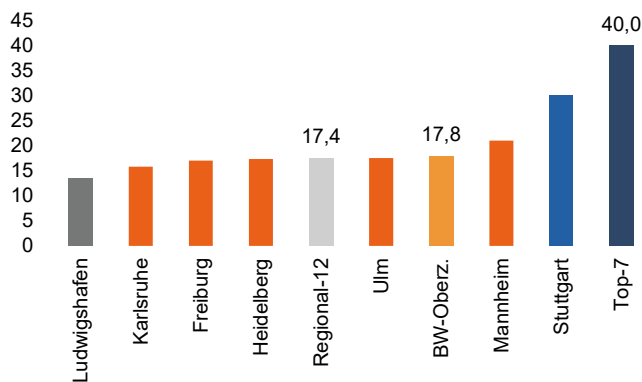


Quelle: bulwiengesa

Wie überall in Deutschland haben die ausgeweiteten Leerstände und das entsprechend verbesserte Büroflächenangebot nicht den Anstieg der Spitzenmieten gebremst. Sowohl in Stuttgart als auch in den Oberzentren zogen die Büromieten 2022 und 2023 kräftig an. Die Stuttgarter Spitzenmiete hat gegenüber 2021 um ein Viertel auf 30 Euro je Quadratmeter zulegen können. Seit 2013 stieg sie um 60 Prozent. Bei den Oberzentren ragte Mannheim mit einem kräftigen Mietplus hervor. Gegenüber 2021 legte hier die Spitzenmiete um gut 17 Prozent auf 21 Euro je Quadratmeter zu.

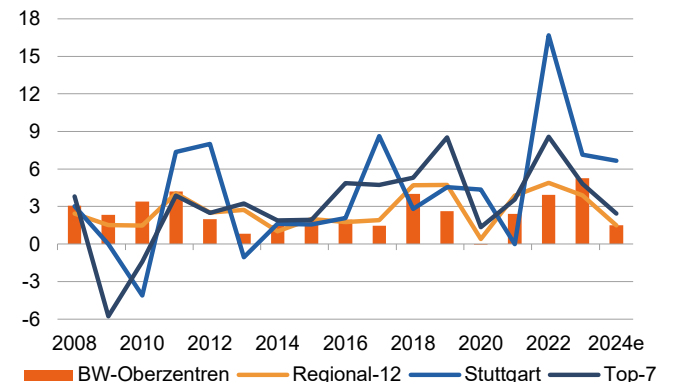
In Mannheim und Stuttgart sind die Büromieten innerhalb von zwei Jahren kräftig gestiegen

SPITZENMIETEN BADEN-WÜRTTEMBERGISCHER BÜROSTANDORTE
SPITZENMIETE IN EURO JE M² (2023)



Quelle: bulwiengesa

DIE KONJUNKTURELLE FLAUTE BREMT AUCH DEN MIETANSTIEG AB
SPITZENMIETE IN % GGÜ. VORJAHR



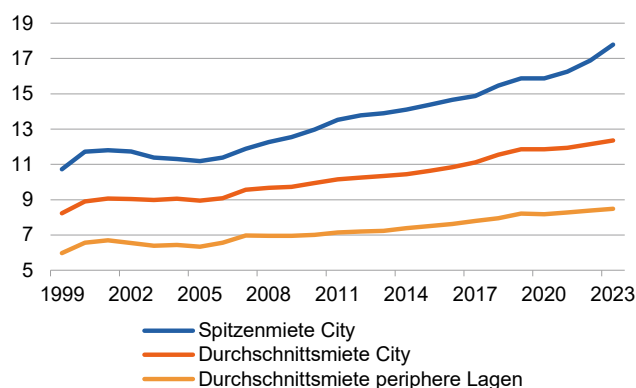
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Damit zählt Mannheim zu den teuersten Büromärkten unterhalb der Topstandorte. Deutlich günstiger sind Büros in Karlsruhe. Dort stieg die Spitzenmiete bis 2023 auf 15,80 Euro je Quadratmeter. In Freiburg, Heidelberg und Ulm reicht die Spitzenmiete von 17 Euro bis 17,50 Euro je Quadratmeter. Im Durchschnitt der fünf Oberzentren lag sie bei 17,80 Euro je Quadratmeter. Binnen zehn Jahren weitete sie sich um 28 Prozent aus.

Die Büromieten weiteten sich aber nicht nur im Topsegment des Markts aus. Auch die durchschnittlichen Büromieten in den Innenstädten sowie in peripheren Lagen legten zu. Allerdings kam es hier zum „Corona-Knick“. Während sich der Anstieg der Spitzenmiete nach der Pandemie durch die Fokussierung auf erstklassige Büroflächen beschleunigte, verlangsamte sich jeweils der Anstieg der durchschnittlichen

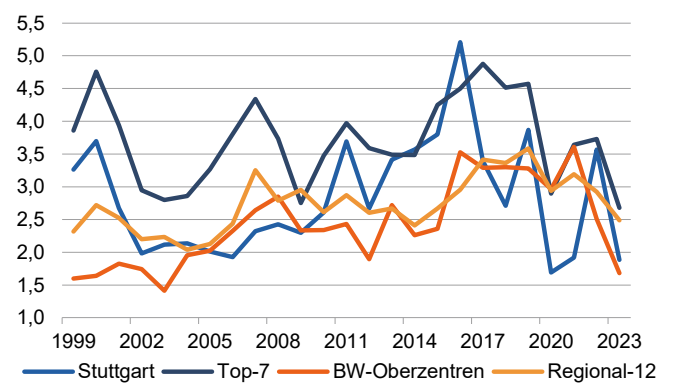
Büromieten steigen in allen Segmenten

BÜRO: DER ABSTAND ZUR SPITZENMIETE IST GRÖßER GEWORDEN
MIETE IN EURO JE M² (BADEN-WÜRTTEMBERGISCHE OBERZENTREN)



Quelle: bulwiengesa

DIE BÜROMARKTAKTIVITÄTEN HABEN SICHTBAR ABGENOMMEN
FLÄCHENUMSATZ IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

Miete. Hier wirkt sich die Schwäche des Büromarkts, die sich 2023 anhand der sichtbar gesunkenen Büroflächenumsätze zeigte, stärker aus. Dagegen profitiert das Spitzensegment des Büromarkts vom hier knappen Flächenangebot.

Fazit Büroimmobilien: 2024 sind keine großen Sprünge zu erwarten

Wie geht es am Büromarkt weiter? Die Zahl der Bürobeschäftigten dürfte in den kommenden Jahren demografisch bedingt schrumpfen und so den Büroflächenbedarf dämpfen. Hält aber die Zuwanderung nach Baden-Württemberg an, fällt hier der Bürobedarf stabiler als in anderen Regionen aus. Die konjunkturelle Schwäche und Standortverlagerungen der Industrie könnten dagegen die Bürostandorte im Südwesten belasten. Noch unsicherer ist, ob der wachsende Einsatz Künstlicher Intelligenz eher zu einer rückläufigen Bürobeschäftigung oder zu einem wachsenden Fachkräftebedarf für neu entstehende Berufsfelder führt. Das mobile Arbeiten wird nach unserer Auffassung in jedem Fall bleiben und zu einem dauerhaft geringeren Bürobedarf führen, der allerdings kaum zu quantifizieren ist. Eine höhere Büroanwesenheit, die viele Unternehmen anstreben, passt nur bedingt zum wohl weiter zunehmenden Mangel an Fachkräften und Wohnraum. Ein Rückbau flexibler Arbeitsmodelle erscheint hier eher kontraproduktiv.

Unter dem Strich kann der Büromarkt im laufenden Jahr nicht auf große Sprünge hoffen. Die trübe Stimmung in der Wirtschaft und ein von viel Unsicherheit geprägtes Umfeld sprechen eher für eine abwartende Haltung und Kostendisziplin als für den Abschluss teurer großflächiger Mietverträge. Daher erwarten wir einen langsameren Mietanstieg als in den beiden Vorjahren. Lediglich in Stuttgart könnte die Spitzenmiete erneut kräftig zulegen. Teurer dürften vor allem die gefragten modernen und zentral gelegenen Büroflächen mit gutem Nachhaltigkeitsrating werden.

Der Anstieg beim Leerstand dürfte sich abschwächen. Zum einen ist die Umsetzung hybrider Bürokonzepte schon fortgeschritten, zum anderen könnte die Büropräsenz noch zulegen. Demgegenüber werden weniger Büroprojekte initiiert, sodass der Flächenneuzugang in den kommenden Jahren nachlassen dürfte. Aber auch durch Umnutzungen, etwa für Wohnungen oder Schulen, können Büroflächen dem Markt entzogen werden. Unabhängig davon bleibt die energetische Sanierung von Büroobjekten eine Herausforderung. Das ist vor allem dann der Fall, wenn am Standort des Gebäudes nicht die dafür notwendigen höheren Mieten realisierbar sind.

WOHNIMMOBILIEN

Nachfrageüberhang weitet sich durch Baukrise aus – Mieten steigen schneller

Die Suche nach einer passenden Mietwohnung ist aufgrund der in Deutschland meist angespannten Wohnungsmärkte schwierig. Zugleich sind die Mieten durch das knappe Angebot kräftig gestiegen. Doch die Lage hat sich noch zugespitzt. Die kräftige Zuwanderung geht mit einem wachsenden Wohnbedarf einher, während die Krise am Bau einen Einbruch bei den Wohnungsfertigstellungen hervorruft. In Baden-Württemberg gilt das im besonderen Maße. Mit Ausnahme der Stadtstaaten Berlin und Hamburg ist hier – zusammen mit Bayern – das Leerstandsniveau am Wohnungsmarkt am niedrigsten. 2022 lag der marktaktive Wohnungsleerstand in Baden-Württemberg bei lediglich 1 Prozent. In den Städten ist die Lage noch ungünstiger: Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft SWSG weist in ihrem Jahresbericht 2022 einen Leerstand von lediglich 0,2 Prozent aus.

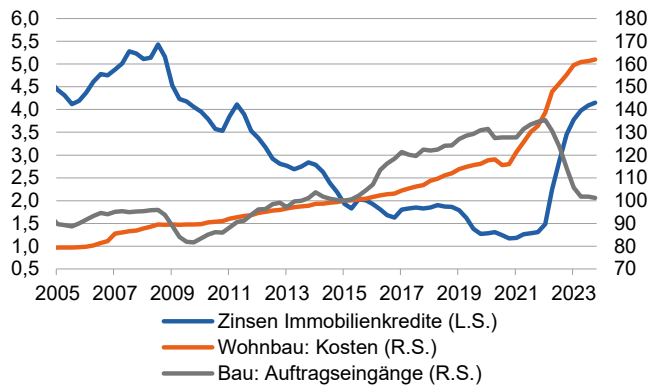
Demografie, Konjunktur, KI und Homeoffice: Viele Faktoren beeinflussen den zukünftigen Büroflächenbedarf

2024 könnten Spitzenmieten in Oberzentren um rund 2 Prozent zulegen, in Stuttgart ist dagegen auch ein zweistelliges Plus möglich

Leerstand dürfte langsamer steigen

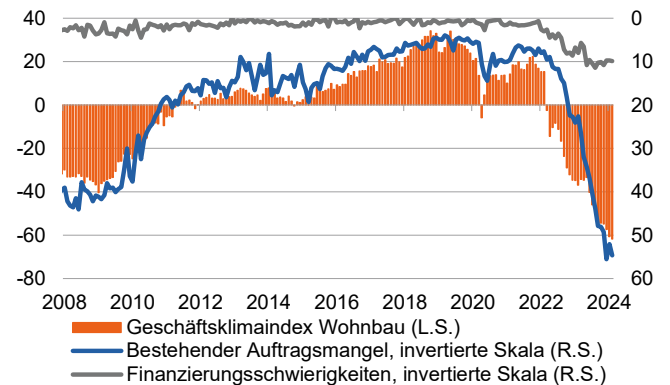
In Baden-Württemberg ist Wohnraum besonders knapp

HOHE BAU- UND FINANZIERUNGSKOSTEN WÜRGEN NEUBAU AB
L.S.: ZINSEN IN %, R.S.: INDIZES 2015 = 100



Quelle: Bundesbank, Destatis

STIMMUNG IM WOHNUNGSBAU HAT SICH KOMPLETT GEDREHT
L.S.: IN PUNKTEN, R.S.: ANTEIL DER UNTERNEHMEN IN %



Quelle: ifo Institut

Stand Februar 2024

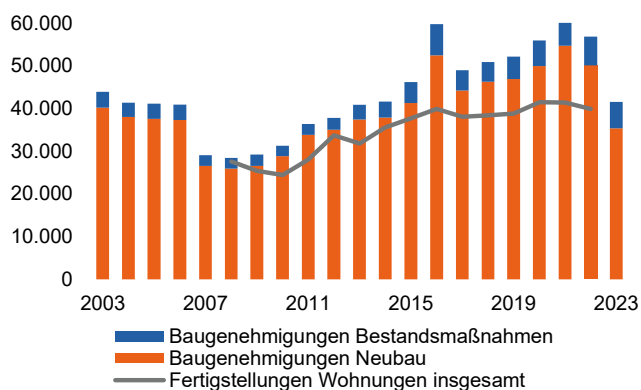
Eine Besserung ist nicht in Sicht, vielmehr ist das Gegenteil der Fall. Begonnene Bauprojekte werden oft noch fertiggestellt, doch Neubaufträge bleiben zunehmend aus. Während bis vor kurzem vor allem fehlende Bauflächen sowie Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft den Wohnbau limitierten, rechnen sich nun angesichts kräftig gestiegener Bau- und Finanzierungskosten viele Bauvorhaben nicht mehr. In Ballungsräumen wären Mieten von 20 Euro je Quadratmeter oder mehr notwendig, um im aktuellen Marktumfeld wirtschaftlich Wohnungen bauen zu können. Allerdings sind Mieten in dieser Höhe für den größten Teil der Haushalte nicht mehr bezahlbar. Zudem fehlen den Wohnungsgesellschaften die Mittel für den Neubau. Sie müssen gestiegene Unterhaltskosten für ihren Bestand tragen, die energetische Sanierung der oft älteren Objekte stemmen und wesentlich höhere Zinsen bei Anschlussfinanzierungen zahlen.

Hohe Bau- und Finanzierungskosten lassen den Wohnungsbau einbrechen

Hält die Baukrise länger an, wird eine Erholung des Wohnungsbaus zudem schwieriger. Zwingt der Auftragsmangel die Bauunternehmen zum Stellenabbau, wandern die ehemals am Bau Beschäftigten durch den verbreiteten Fachkräftemangel in andere Branchen ab. Selbst unter wieder günstigeren Baubedingungen könnte die Zahl der Fertigstellungen durch die dann fehlenden Fachkräfte geringer als vor der Baukrise ausfallen. Dabei haben die Wohnungsfertigstellungen mit Blick auf Baden-Württemberg angesichts des niedrigen Leerstands schon bislang nicht ausgereicht.

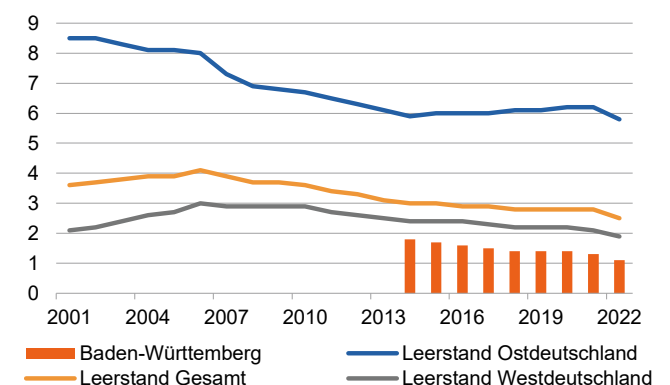
Kräftiges Minus bei Baugenehmigungen im Wohnungsbau signalisiert Einbruch beim Wohnbau

DER WOHNUNGSBAU HAT SCHON BISLANG NICHT AUSGEREICHT
ANZAHL WOHNUNGEN



Quelle: Statistik Baden-Württemberg

IN BADEN-WÜRTTEMBERG SIND WOHNUNGEN BESONDERS KNAPP
MARKTAKTIVER WOHNUNGSLEERSTAND IN %



Quelle: CBRE/empirica Leerstandsindex

Nach 41.500 Fertigstellungen im Jahr 2021 sank die Zahl 2022 auf knapp unter 40.000. Im zurückliegenden Jahr dürfte sie noch merklich darunter gelegen haben. Zudem sank 2023 die Zahl der Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr bereits um 27 Prozent. Im Vergleich zu 2021 lag das Minus bei 33 Prozent. 2024 und danach schwächt sich der Wohnungsbau daher wohl weiter ab.

Die Ursachen für den Einbruch des Neubaus gehen jedoch über gestiegene Baukosten und Zinsen hinaus. Dazu zählen komplizierte und bundesweit uneinheitliche Bauvorschriften, steigende Kosten durch höhere Bau- und Energieeffizienzstandards sowie oft zähe Genehmigungsprozesse. In Baden-Württemberg fällt zumindest die in anderen Bundesländern auf 6,5 Prozent erhöhte Grunderwerbsteuer mit 5 Prozent noch halbwegs moderat aus. Insgesamt sind Wohnimmobilien nach Berechnungen des Zentralen Immobilien Ausschusses ZIA mit rund 37 Prozent Steuern und Abgaben belastet. Hinzu kommt der Anteil für Sozialwohnungen von 30 Prozent und mehr, wodurch die frei finanzierten Wohnungen zusätzlich verteuert werden.

Die Wirtschaftlichkeit von Wohninvestitionen leidet zudem unter einer ausgeweiteten Regulierung wie der Mietpreispbremse oder Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen, wodurch die Mieteinnahmen langsamer steigen. Dass trotzdem noch gebaut wurde, war vor allem fehlenden Investmentalternativen durch die von der expansiven Geldpolitik in den negativen Bereich gesunkenen Anleiherenditen geschuldet. Doch mit wieder deutlich positiven Anleiherenditen hat die Motivation für den Immobilienkauf abgenommen. Zudem ist der Immobilienanteil in den Anlegerportfolios in der Niedrigzinsphase kräftig gestiegen, was Immobilieninvestments in der Zukunft bremsen könnte. Damit wieder Mittel in den Wohnbau fließen, müssen diese Investitionen entsprechend rentabel sein. Die im März 2024 im Rahmen des Wachstumschancengesetzes beschlossene Sonder-Afa von 5 Prozent für sechs Jahre dürfte dem Wohnungsbau immerhin einen spürbaren Impuls geben.

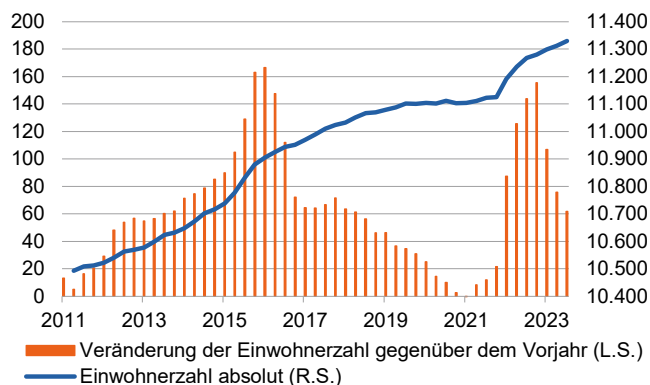
Während weniger gebaut wird, wächst der Wohnungsbedarf durch das Bevölkerungswachstum, dessen weiteres Ausmaß allerdings kaum vorhersehbar ist. Seit 2013 stieg die baden-württembergische Einwohnerzahl durch Zuwanderung um rund 700.000 Menschen auf über 11,3 Mio. Einwohner. Dabei schwankte die Zuwanderung im Zeitablauf kräftig. Sie wurde vor allem von den Kriegen in Syrien und der Ukraine nach oben getrieben. Aber auch in der Zukunft könnte die Migration weiterhin kräftig ausfallen. Neben Schutzsuchenden durch viele internationale Krisen ist

Neben Baukosten und Zinsen verteuern Bürokratie und Steuern das Bauen in Deutschland

Wohnungsbau ist so teuer, dass er mit dem aktuellen Zinsniveau nicht mehr funktioniert

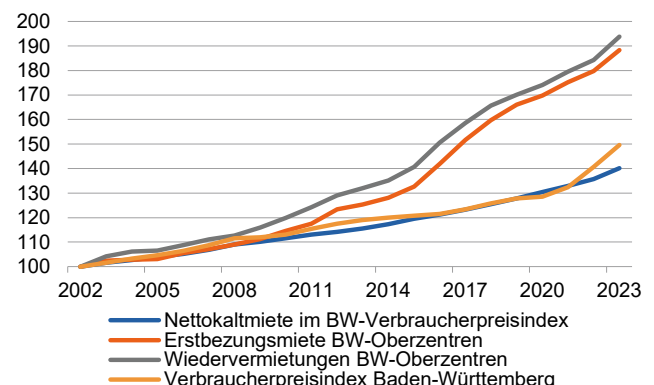
Der Arbeitsmarkt benötigt Zuwanderung, die aber ausreichenden Wohnraum voraussetzt

DIE EINWOHNERZAHL VON BADEN-WÜRTTEMBERG WÄCHST VOR ALLEM DURCH ZUWANDERUNG
SKALEN JEWEILS IN TSD. MENSCHEN



Quelle: Destatis

MIETEN IM BESTAND HINKEN DEN NEUABSCHLÜSSEN IMMER WEITER HINTERHER
INDIZES FÜR MIETEN UND VERBRAUCHERPREISE 2002 = 100



Quelle: Statistik Baden-Württemberg, bulwiengesa, DZ BANK

Deutschland durch den Arbeitskräftemangel, der sich durch den Ruhestand der Babyboomer noch verschärft, auf eine anhaltende Zuwanderung angewiesen. Beides setzt ein ausreichendes Angebot an Wohnungen voraus.

Voraussichtlich wird der Wohnungsbau in den kommenden Jahren nicht ausreichen, um den Bedarf zu decken. Damit kommt Wohnraumreserven im Immobilienbestand eine steigende Bedeutung zu. Ansatzpunkte sind beispielsweise Umwandlungen von nicht mehr benötigten Büro- und Handelsflächen. Allerdings stehen obsoletere Gewerbeflächen – das zeigen moderate Leerstandsquoten für Büros – auch nur begrenzt zur Verfügung. Oft sind sie durch ihre Lage ohnehin nicht für Wohnzwecke geeignet.

Zudem wird das Wohnungsangebot durch das „Horten“ von Wohnraum reduziert. Bestandsmieter haben aufgrund rapide steigender Neuvertragsmieten kaum Interesse am Umzug. Die auch als Folge der Mietregulierung gedämpfte Entwicklung von Bestandsmieten hat vor allem bei langjährigen Mietverhältnissen zu einem großen Abstand zum Marktniveau geführt. Ein Umzug ist somit mit einer spürbar steigenden Miete je Quadratmeter verbunden. Selbst ein Wechsel in eine deutlich kleinere Wohnung – etwa nach dem Auszug der Kinder – ist wirtschaftlich unattraktiv. Durch die wohl weiterhin stark steigenden Mieten wird sich der Mietabstand voraussichtlich noch ausweiten und die Fluktuation am Wohnungsmarkt bremsen. Das Angebot an verfügbaren Mietwohnungen sinkt also weiter, der Wohnungsmarkt „friert ein“.

Doch auch Bestandswohnungen könnten in der Zukunft merklich teurer werden. Der Grund sind auf die Mieter umgelegte Sanierungskosten für die notwendige Senkung zu hoher Treibhausgasemissionen von Gebäuden. Nach geltendem Recht können bis zu 8 Prozent der Modernisierungskosten dauerhaft auf die Miete umgelegt werden. Innerhalb von sechs Jahren ist ein Anstieg um maximal 3 Euro je Quadratmeter (2 Euro bei Kaltmieten von bis zu 7 Euro je Quadratmeter) zulässig. Das im Herbst 2023 beschlossene GEG – das „Heizungsgesetz“ – sieht beim Einbau klimafreundlicher Heizungen eine separate Umlage von bis zu 10 Prozent (maximal 0,50 Euro je Quadratmeter) vor, die die Inanspruchnahme von Fördermitteln voraussetzt.

Gerade bei niedrigen Kaltmieten kann die Relation aus Miete und umgelegten Sanierungskosten ungünstig ausfallen, zumal bei alten Gebäuden mit niedrigen Mieten am meisten investiert werden muss. Das könnte einkommensschwache Mieter in günstigen Wohnungen finanziell überfordern. Auch wenn ein sanierungsbedingter Mietanstieg teilweise mit sinkenden Heizkosten kompensiert werden kann, sind die Kosten des Klimawandels angesichts ohnehin angespannter Wohnungsmärkte politisch ein „heißes Eisen“. Die Mieten werden nicht wie versprochen erschwinglicher, sondern sie steigen sogar noch zusätzlich. Zudem kann die ab 2025 geltende neu berechnete Grundsteuer Mieter stärker als bisher belasten. In Baden-Württemberg basiert die Grundsteuer ab dem kommenden Jahr ausschließlich auf dem Bodenwert, der sich aus dem Bodenrichtwert und der Grundstücksfläche ergibt.

Positiv ist, dass der in der EU-Gebäuderichtlinie ursprünglich vorgesehene „Sanierungszwang“ nicht umgesetzt wird. Die im März vom EU-Parlament verabschiedete Richtlinie enthält nicht mehr die Vorgabe, dass Gebäude mit schlechter Energieeffizienz auf das Niveau von Klasse D gebracht werden müssen. Stattdessen soll der Primärenergieverbrauch im Wohngebäudektor in jedem Mitgliedsstaat bis 2030 um 16 Prozent und bis 2035 um 20 bis 22 Prozent – jeweils gegenüber dem Niveau von 2020 – gesenkt werden. Das Prinzip „Worst-first“ bleibt abgeschwächt erhalten: 55 Prozent dieser Einsparungen sollen bei Gebäuden mit der schlechtesten

Nur Neubau reicht nicht, deshalb muss auch der Bestand in die Lösung einbezogen werden

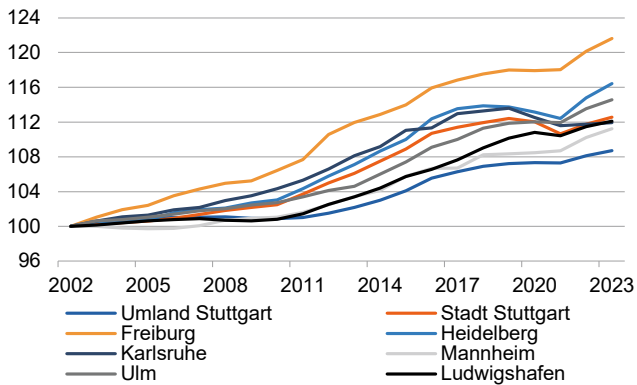
Die wachsende Lücke von Neuvertrags- und Bestandsmieten lässt Wohnungsmarkt „einfrieren“

Klimaschutzinvestitionen ziehen voraussichtlich spürbare Mieterhöhungen nach sich ...

... und erschweren so das angestrebte Ziel vom "erschwinglichen Wohnen"

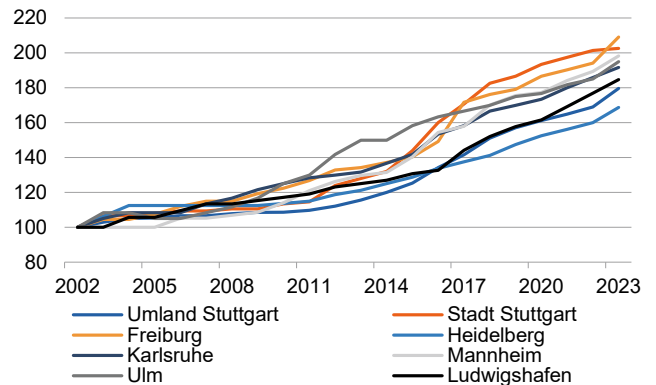
EU-Parlament verabschiedete entschärfte Gebäuderichtlinie

BADEN-WÜRTTEMBERGS BALLUNGSRÄUME WACHSEN, ABER MIT UNTERSCHIEDLICHEM TEMPO
EINWOHNERZAHL 2002 = 100



Quelle: Scope

AUSGEPRÄGTE WOHNUNGSNACHFRAGE LÄSST MIETEN AUF EIN HOHES NIVEAU STEIGEN
MIETE BEI WIEDERVERMIETUNGEN 2002 = 100



Quelle: bulwiengesa

Energieeffizienz erfolgen. Ganz genau werden Hauseigentümer aber erst wissen, was auf sie zukommt, wenn die Bundesrepublik die Gebäude Richtlinie in nationales Recht übertragen hat. Dafür hat sie zwei Jahre Zeit.

Entwicklung der baden-württembergischen Wohnungsmärkte

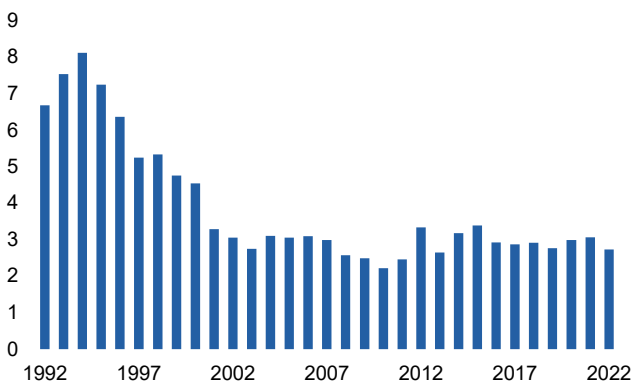
Die baden-württembergischen Ballungsräume sind nach der Jahrtausendwende kräftig gewachsen. Etwa ab 2010 hat sich die Aufwärtsdynamik noch beschleunigt. Die hohe Lebensqualität und vor allem die guten Perspektiven am Arbeitsmarkt sind zusammen mit der Zuwanderung nach Deutschland die Treiber dieser Entwicklung. Die damit verbundene ausgeprägte Wohnraumnachfrage hat sich seitdem in kräftig gestiegenen Wohnungsmieten niedergeschlagen. Binnen 20 Jahren hat sich das Mietniveau in Freiburg, Mannheim, Stuttgart und Ulm in etwa verdoppelt. Der etwas langsamere Mietanstieg in Heidelberg ist auf das hohe Ausgangsniveau zurückzuführen. Damals waren Mietwohnungen in Heidelberg teurer als in Stuttgart.

Hohe Wohnungsnachfrage in baden-württembergischen Ballungsräumen treibt Mieten nach oben

Eine merkliche Zunahme des Neubaus als Reaktion auf den steigenden Wohnungsbedarf lässt sich an den betrachteten Standorten eher nicht beobachten. Eine mietdämpfende Wirkung durch ein verbessertes Wohnungsangebot ist damit im Großen und Ganzen ausgeblieben. Die Zahl der jährlichen Fertigstellungen bewegt sich an

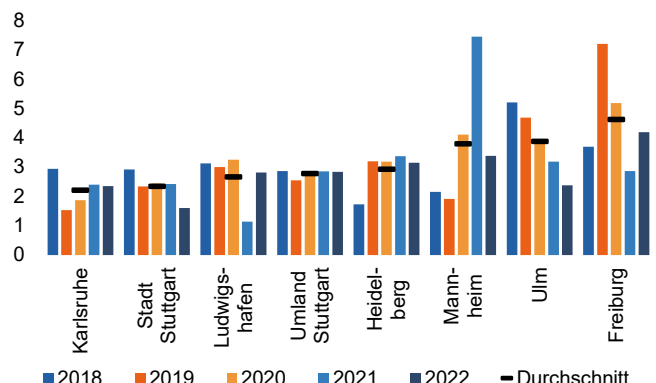
Trotz hohem Wohnbedarf zog der Wohnungsbau nicht merklich an

TROTZ HOHEM BEDARF FÜR WOHNUNGEN FÄLLT DER NEUBAU INSGESAMT EHER SCHWACH AUS
FERTIGSTELLUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



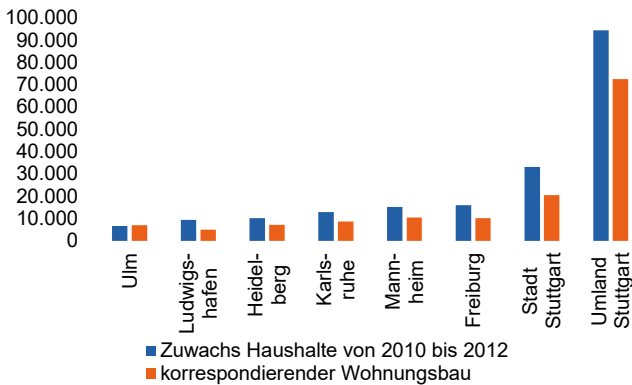
Quelle: Scope

BEIM AUSMAß DES WOHNUNGSBAUS ZEIGEN SICH ERHEBLICHE REGIONALE UNTERSCHIEDE
FERTIGSTELLUNGEN JE 1.000 EINWOHNER



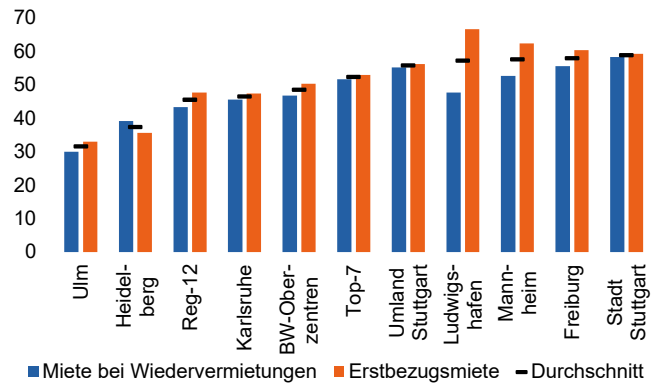
Quelle: Scope

DIE ZAHL PRIVATER HAUSHALTE STEIGT MEIST SCHNELLER ALS DAS WOHNUNGSANGEBOT
ANZAHL ZUWACHS DER HAUSHALTE SOWIE FERTIGSTELLUNGEN



Quelle: Scope

IN BADEN-WÜRTTEMBERG STEIGEN MIETEN MEIST NOCH SCHNELLER ALS IM BUNDESWEITEN VERGLEICH
MIETANSTIEG VON 2013 BIS 2023 IN %



Quelle: bulwiengesa

den betrachteten Standorten – bezogen auf 1.000 Einwohner – seit rund 20 Jahren bei nicht ganz 3 Wohnungen. Allerdings sind deutliche regionale Unterschiede sichtbar. Während im Zeitraum von 2018 bis 2022 in Karlsruhe und Stuttgart lediglich knapp über 2 Wohnungen je 1.000 Einwohner entstanden, waren es in Mannheim und Ulm fast 4 und in Freiburg etwas mehr als 4,5.

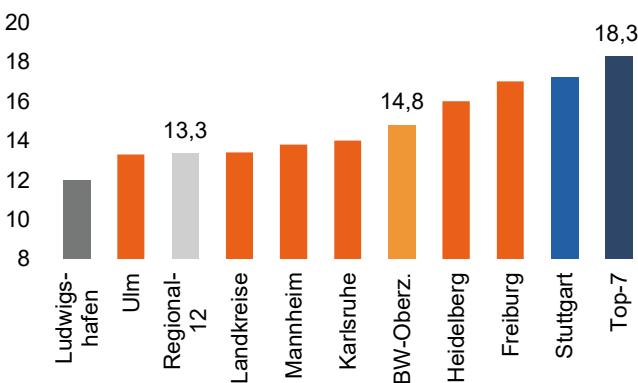
Das wachsende Missverhältnis aus Wohnbedarf und Wohnbau zeigt sich praktisch durchweg im Zuwachs der privaten Haushalte als Wohnungsnachfrager gegenüber einer im gleichen Zeitraum geringeren Zahl fertiggestellter Wohnungen. Lediglich in Ulm ist das Verhältnis ausgeglichen. Meist werden nur zwei Drittel des Zuwachses bei den Haushalten durch den Wohnbau abgedeckt. Im Stuttgarter Umland sind es knapp 80 Prozent. Weil der Wohnungsmarkt auch in der Vergangenheit keine nennenswerten Leerstände aufwies, nahm somit die Anspannung an den Wohnungsmärkten zu. Mit einem durch die Baukrise verlangsamten Wohnungsbau dürfte der Mangel an Wohnraum noch ausgeprägter werden.

Fertigstellungen hinken dem Zuwachs der Haushalte hinterher

Das knappe Wohnungsangebot schlägt sich in einer hohen Mietdynamik nieder, die meist oberhalb bundesweiter Vergleichswerte liegt. Den geringsten prozentualen Mietanstieg in den zurückliegenden zehn Jahren verzeichnete Ulm mit knapp über

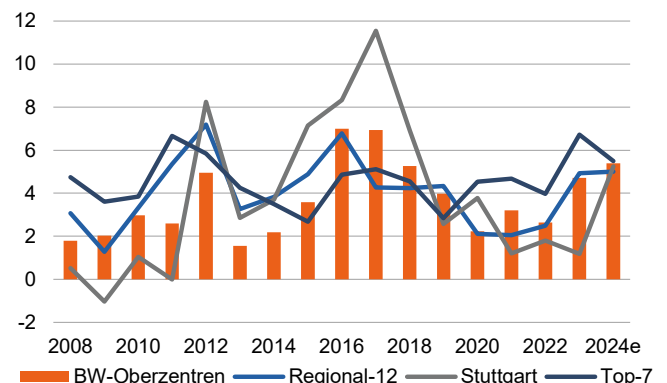
Baden-württembergische Mieten steigen auf hohem Niveau schneller als der bundesweite Durchschnitt

HOHES MIETNIVEAU IN BADEN-WÜRTTEMBERG
DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

MIETDYNAMIK HAT 2023 SICHTBAR ANGEZOGEN
DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN % GGÜ. VORJAHR



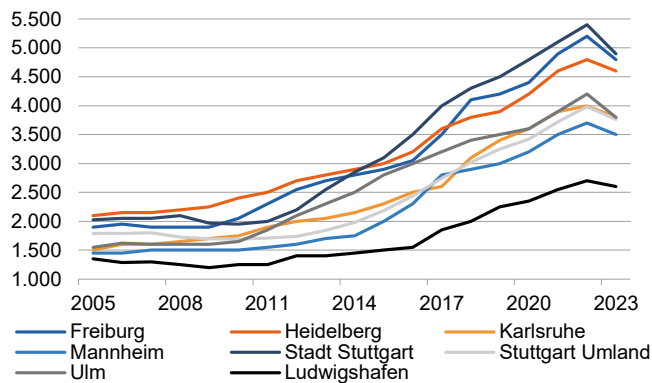
Quelle: bulwiengesa

30 Prozent. Hier hat sich das ausgeglichene Verhältnis von Wohnbau und dem Zuwachs privater Haushalte offenbar mietdämpfend ausgewirkt. Am stärksten stiegen die Mieten in Freiburg, Mannheim und Stuttgart mit einem Zehnjahresplus von rund 60 Prozent. In Stuttgart dürfte vor allem der nur moderat ausgeprägte Wohnbau den starken Mietanstieg verursacht haben. In Freiburg entstanden zwar vergleichsweise viele Wohnungen, doch wuchs hier auch die Einwohnerzahl weit überdurchschnittlich. Der Grund für das kräftige Mannheimer Mietplus ist vermutlich das vor zehn Jahren noch eher moderate Ausgangsniveau der Mieten.

Die Mieten in den baden-württembergischen Ballungsräumen haben ein insgesamt hohes Niveau erreicht. Neben dem großen Wohnungsbedarf hat dazu auch das überdurchschnittliche Einkommensniveau im Südwesten beigetragen. Die Spanne der durchschnittlichen Erstbezugsmietten in den Oberzentren reichte 2023 von 13,30 Euro je Quadratmeter in Ulm bis zu 17 Euro je Quadratmeter in Freiburg. Mit im Durchschnitt fast 15 Euro je Quadratmeter sind die Mieten deutlich höher als bei Oberzentren bundesweit, wo im Schnitt etwas mehr als 13 Euro je Quadratmeter gezahlt werden. In Stuttgart ist die durchschnittliche Erstbezugsmiets mit 17,20 Euro je Quadratmeter kaum höher als in Freiburg. Verglichen mit dem Durchschnitt der Topstandorte ist sie aber rund 1 Euro je Quadratmeter günstiger.

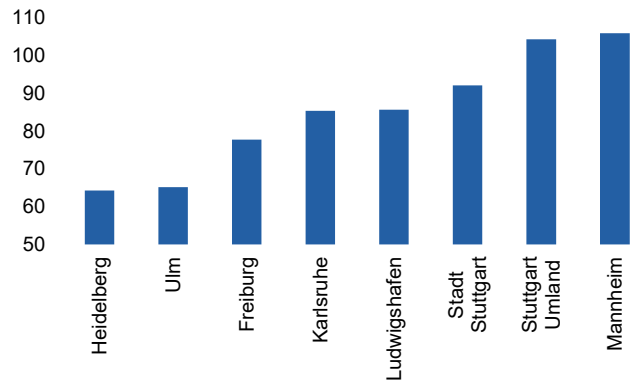
Neben Stuttgart bewegen sich die Mieten in Freiburg und Heidelberg auf einem hohen Niveau

**PREISE BEIM WIEDERVERKAUF VON EIGENTUMSWOHNUNGEN
IN EURO JE M²**



Quelle: bulwiengesa

**PREISE BEIM WIEDERVERKAUF VON EIGENTUMSWOHNUNGEN
PREISANSTIEG VON 2013 BIS 2023 IN %**



Quelle: bulwiengesa

Im Durchschnitt der zurückliegenden zehn Jahre stieg die durchschnittliche Erstbezugsmiets in den baden-württembergischen Oberzentren und in Stuttgart um etwa 4,5 Prozent pro Jahr. Seit der Jahrtausendwende ziehen die Mieten in den Oberzentren – von einer kurzen Stagnation in den Jahren 2004 und 2005 abgesehen – durchgängig an. Der Zusammenhang eines kräftigeren Mietanstiegs und einer beschleunigten Zuwanderung ist mit Blick auf die Jahre 2016 und 2017 sowie 2023 gut erkennbar. Ab 2024 dürfte der Mietanstieg neben der Zuwanderung vom noch knapperen Neubauangebot unterstützt werden.

2023 hat sich der Mietanstieg kräftig beschleunigt

Die hohe Wohnungsnachfrage hat in Kombination mit dem Zinsrückgang und dem überdurchschnittlichen Einkommensniveau in Baden-Württemberg zu kräftig gestiegenen Preisen für Eigentumswohnungen geführt. Trotz der durch den Zinsanstieg verursachten Korrektur ist das Preisniveau weiterhin hoch. In Freiburg und Heidelberg kosten Eigentumswohnungen fast so viel wie in Stuttgart. Von 2013 bis 2023 sind die Preise von Eigentumswohnungen im Bestand um mindestens 65 Prozent gestiegen. In Stuttgart, im Stuttgarter Umland und in Mannheim hat sich das Preisniveau sogar verdoppelt.

In Freiburg und Heidelberg sind Eigentumswohnungen fast so teuer wie in Stuttgart

Fazit und Ausblick Wohnungsmarkt

Während die Preise für Wohnimmobilien nach ihrem langjährigen Anstieg ab Mitte 2022 – belastet von den kräftig gestiegenen Zinsen – nachgaben, zogen die Mieten am Wohnungsmarkt schneller als zuvor an. Der Grund ist die wachsende Anspannung am Wohnungsmarkt, verursacht von der hohen Zuwanderung durch den Krieg in der Ukraine. Dazu kommt die Mietwohnungsnachfrage von „verhinderten“ Eigenheimkäufern, die mit den stark gestiegenen Finanzierungskosten überfordert sind. Der kräftige Mietanstieg könnte sich im laufenden Jahr wie auch danach fortsetzen. Zum einen wird das Neubauangebot als Folge der Baukrise spürbar zurückgehen. Zum anderen ist eine weiterhin ausgeprägte Zuwanderung wahrscheinlich. Dafür ist neben internationalen Krisen auch der wachsende Arbeitskräftemangel in Deutschland verantwortlich. 2024 dürfte die durchschnittliche Erstbezugsmiete an den untersuchten Standorten um rund 5 Prozent oder mehr anziehen. Aber nicht nur deshalb wird das Wohnen teurer. Dazu kommen noch Umlagen für energetische Sanierungen und neue Heizungen, höhere Energiepreise und nicht zuletzt eine wohl nicht selten höhere Grundsteuer.

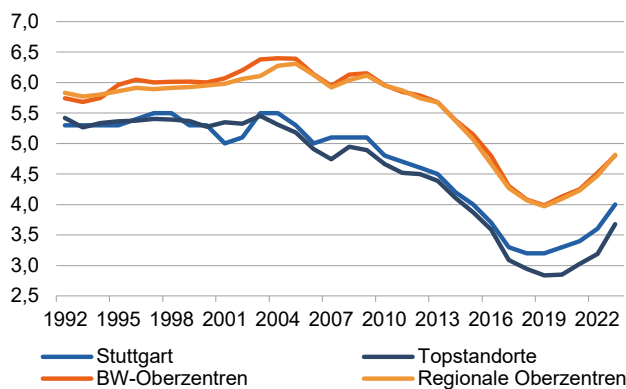
Wohnungsmieten steigen wohl auch 2024 und danach mit hohem Tempo.

MIETRENDITEN IN BADEN-WÜRTTEMBERG

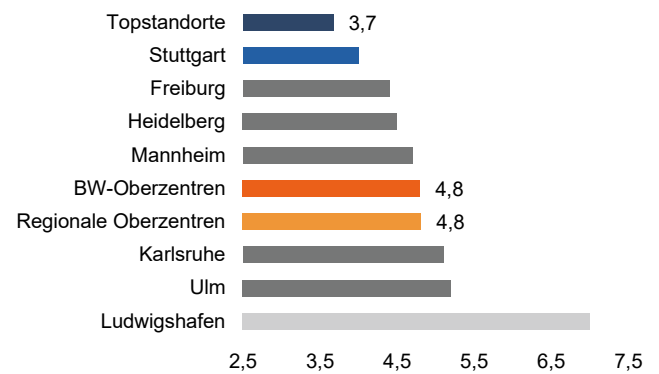
In Deutschland gingen 2023 die Investments in Wohnportfolios und Gewerbeimmobilien gegenüber dem Vorjahr um etwas mehr als die Hälfte auf rund 32 Mrd. Euro zurück. Die Mietrenditen sind zwar spürbar gestiegen, aber deutlich langsamer als die Anleiherenditen. Seit 2021 weitete sich die Rendite 10-jähriger Bundesanleihen um rund 300 Basispunkte aus, wohingegen das Plus bei Mietrenditen nur etwa halb so kräftig ausfiel. Neben dem verringerten Renditevorteil verbreiterte sich so auch das Anlagespektrum. Zudem werden Gewerbeimmobilien durch Homeoffice und E-Commerce zurückhaltender beurteilt.

Immobilieninvestments sind 2023 um über die Hälfte eingebrochen

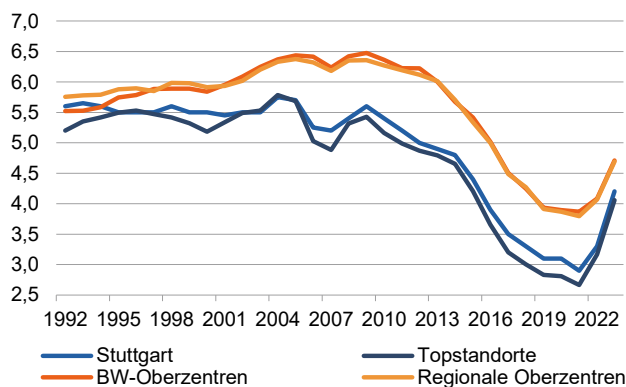
RENDITEENTWICKLUNG FÜR HANDELSIMMOBILIEN
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN



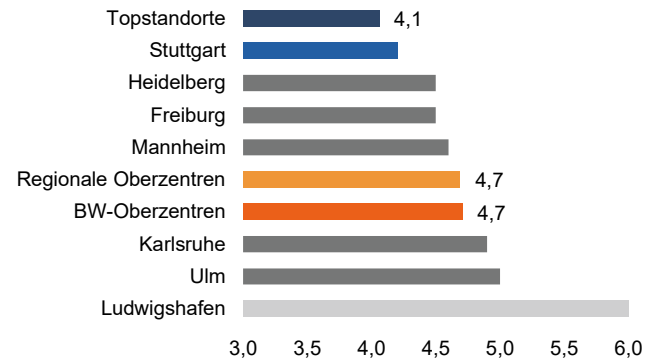
RENDITEENTWICKLUNG FÜR HANDELSIMMOBILIEN
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN (2023)



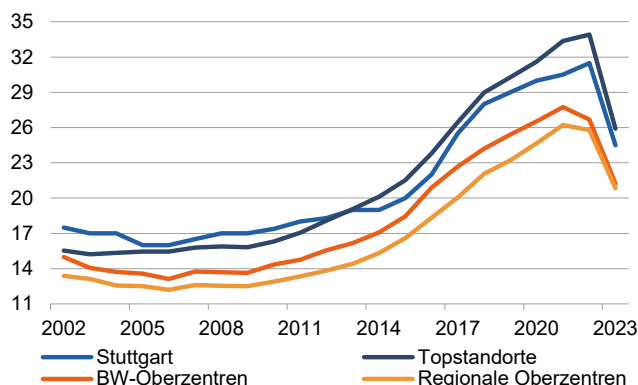
RENDITEENTWICKLUNG FÜR BÜROIMMOBILIEN
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN



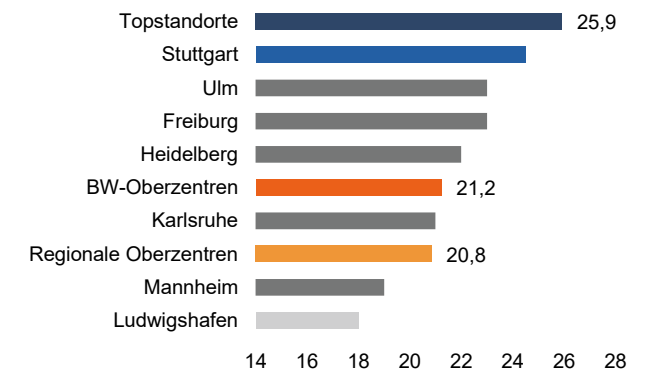
RENDITEENTWICKLUNG FÜR BÜROIMMOBILIEN
ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %, ZENTRALE LAGEN (2023)



ENTWICKLUNG DER MIET-KAUFPREIS-RELATION WOHNEN
VERVIELFACHER FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER



ENTWICKLUNG DER MIET-KAUFPREIS-RELATION WOHNEN
VERVIELFACHER FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER (2022)



Quelle: bulwiengesa

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

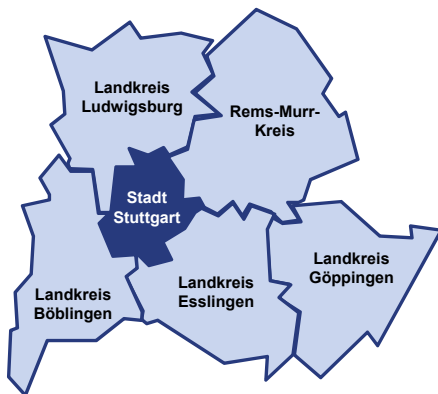
REGION STUTTGART

Region Stuttgart im Überblick

Die Region Stuttgart zählt neben dem Großraum München und dem Rhein-Main-Gebiet zu den wirtschaftsstärksten deutschen Ballungsräumen. Sie setzt sich aus der Landeshauptstadt Stuttgart und den fünf Landkreisen Böblingen, Esslingen, Göppingen, Ludwigsburg und Rems-Murr-Kreis zusammen. In der Region mit 80 Kilometern Durchmesser leben 2,8 Mio. Menschen. Mit einem Bevölkerungsanteil von 25 Prozent werden hier fast 30 Prozent der baden-württembergischen Wirtschaftsleistung generiert. Seit 2000 wuchs die Bevölkerung um rund 300.000 Einwohner. Der wirtschaftliche Erfolg fußt zu einem erheblichen Teil auf dem mit fast 20 Prozent sehr hohen Anteil von Beschäftigten in der Spitzen- und Hochtechnologie sowie den Erfolgen in der Automobilindustrie, dem Maschinen- und Anlagenbau sowie der IT. Daran sind Weltkonzerne und „Hidden Champions“ wie Bosch, Kärcher, Mercedes, Stahl oder Trumpf beteiligt. Das produzierende Gewerbe hat einen hohen Stellenwert. Zu den Herausforderungen für die exportlastige Region zählen der Fachkräftemangel, der verlangsamte Welthandel, die Wirtschaftsschwäche in China sowie der Strukturwandel zur E-Mobilität in der Autoindustrie. Die Arbeitslosenquote ist mit gut 4 Prozent in den Landkreisen und 5 Prozent in Stuttgart niedrig. Nachwuchskräfte werden an über 20 Hochschulen ausgebildet. Zur regionalen Unterstützung wurde 1994 der „Verband Region Stuttgart“ ins Leben gerufen. Die Internationale Bauausstellung (IBA27) in der Region Stuttgart beschäftigt sich im Rahmen vieler Projektentwicklungen mit dem Thema „Das urbane Leben in der Zukunft“.

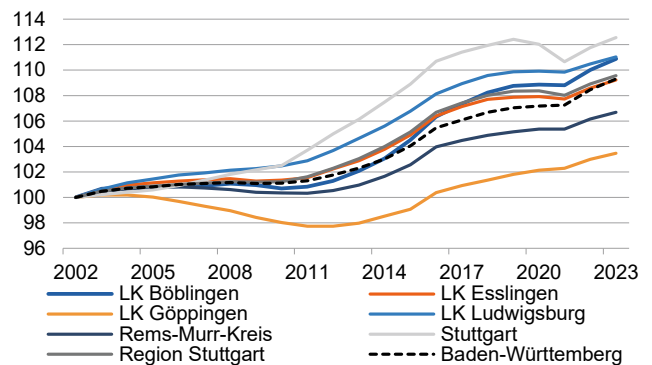
Region Stuttgart: Wachsender und wirtschaftsstarker Ballungsraum im Südwesten Deutschlands

FÜNF LANDKREISE UMSCHLIESSEN DIE STADT STUTTGART



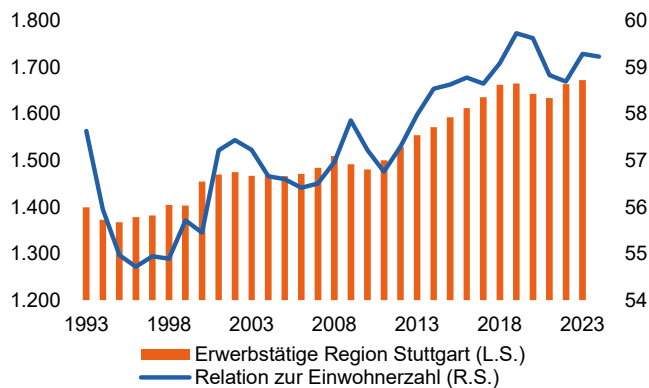
Quelle: Stadt Stuttgart

ANHALTENDES WACHSTUM DER EINWOHNERZAHL EINWOHNERZAHL 2002 = 100



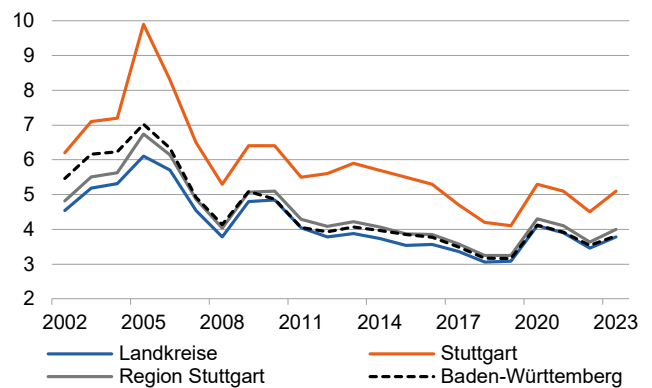
Quelle: Scope

ERWERBSTÄTIGKEIT STEIGT ABSOLUT UND RELATIV L.S.: ERWERBSTÄTIGE IN TSD., R.S.: ANTEIL IN %



Quelle: Scope

REGION ZEICHNET SICH DURCH NIEDRIGE ARBEITSLOSIGKEIT AUS ARBEITSLOSENQUOTE IN %



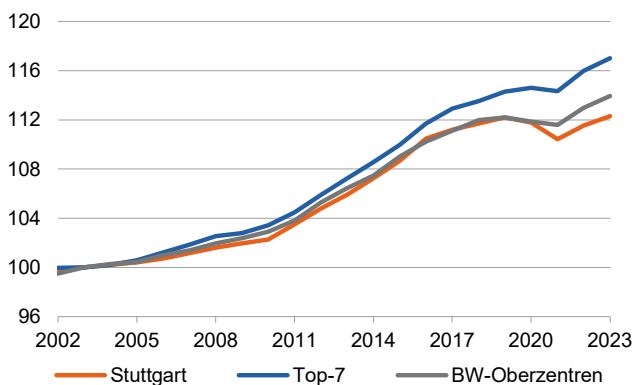
Quelle: bulwiengesa

Stadt Stuttgart

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist mit gut 640.000 Einwohnern die größte Stadt in Baden-Württemberg. Bundesweit liegt sie auf Platz sechs. Stuttgart ist das Zentrum des fast 3 Mio. Einwohner umfassenden wirtschaftsstarken Ballungsraums. Im Unterschied zu den anderen Topstandorten hat die Industrie mit weltweit bekannten Unternehmen wie Bosch, Daimler und Porsche in Stuttgart einen hohen Stellenwert. Aber auch hier arbeitet der weit überwiegende Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungsbereich. Dennoch könnte die gegenwärtig schwierige Lage der Industrie sowie der Autohersteller und -zulieferer den Standort Stuttgart stärker als andere Städte belasten. Auch der Wandel zur Elektromobilität trägt dazu bei. Bedeutende Arbeitgeber sind zudem die öffentliche Verwaltung durch die Funktion als Landeshauptstadt sowie der Wissenschaftsbereich mit über zehn Hochschulen und einer Vielzahl an Forschungsinstituten. Die Arbeitslosenquote ist zwar gegenüber dem Tief von 2019 um rund 1 Prozentpunkt gestiegen, weist mit 5,5 Prozent (März 2024) aber einen für eine Großstadt weiterhin günstigen Wert auf. In den kommenden Jahren bietet das Bahnprojekt Stuttgart 21 Perspektiven für die Stadtentwicklung. Der neue Hauptbahnhof kann frühestens 2025 mit einem teilweisen Betrieb starten.

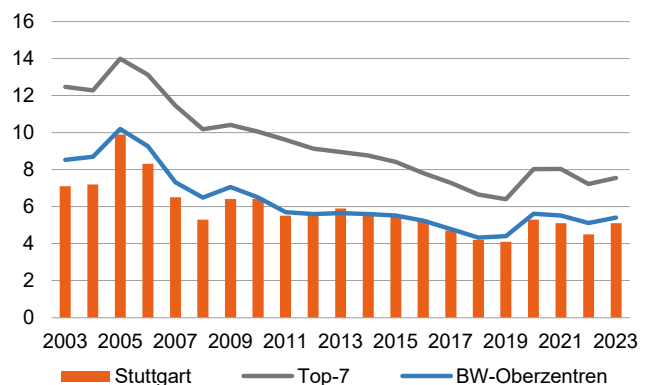
Wirtschaftsstarke Metropole im Südwesten Deutschlands

EINWOHNERENTWICKLUNG
2002 = 100



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %



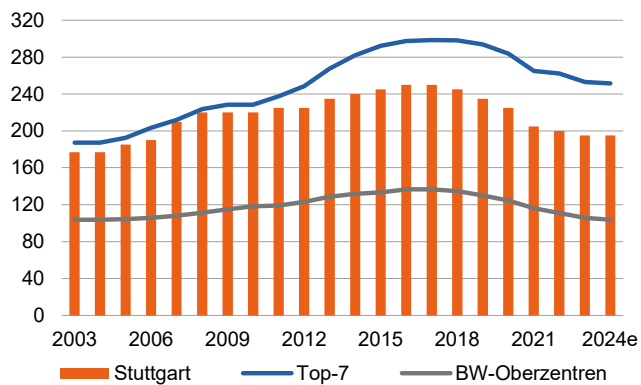
Quelle: bulwiengesa

Stuttgart profitiert von einem fast 3 Mio. Einwohner großen und kaufkraftstarken Einzugsgebiet. Der Tourismus hilft dem Handel allerdings kaum. Das ist aber nicht die Ursache für den vergleichsweise kräftigen Rückgang der Stuttgarter Spitzenmiete in der 1A-Lage Königstraße. Gegenüber ihrem Maximum gab sie um 22 Prozent auf 195 Euro je Quadratmeter nach. Das war der stärkste Rückgang unter den Topstandorten. Neben den überall wirkenden Belastungsfaktoren für den Handel kam in Stuttgart vor zehn Jahren ein kräftiges Plus bei der Verkaufsfläche durch zwei neue innerstädtische Einkaufszentren hinzu. Zudem störten Großbaustellen den Handel. Als Reaktion auf den geringeren Verkaufsflächenbedarf wird eines der Center, das Gerber, zum Mixed-Use-Quartier umgebaut. Der Abwärtstrend ist aber offenbar gestoppt. Dafür sprechen eine wieder hohe Besucherfrequenz in der Königstraße sowie das seit Herbst 2022 stabile Niveau der Spitzenmiete. Leerstände sind wie in anderen Innenstädten sichtbar und werden auch hier durch Zwischennutzungen gefüllt. Ein großes Bauvorhaben betrifft das Gebäude-Ensemble „Schlossgartenquartier“ am Eingang der Königstraße, das bis 2025 revitalisiert werden soll. Das Signa-Projekt anstelle der ehemaligen Sportarena (König-/Schulstraße) ruht dagegen. Wir erwarten in Stuttgart eine im laufenden Jahr weiterhin stabile Spitzenmiete.

Handel:

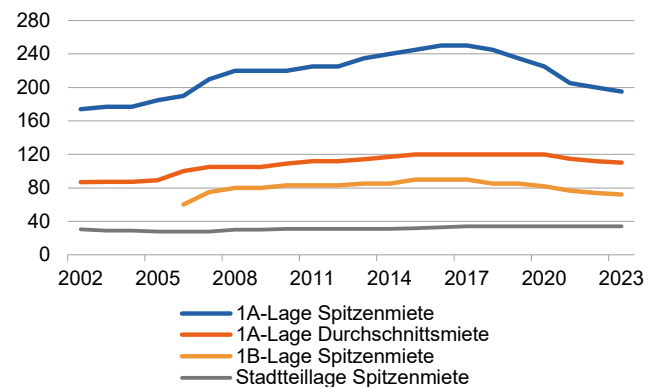
Spitzenmiete stabilisiert sich nach kräftigem Rückgang

**HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²**



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**MIETENTWICKLUNG NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²**

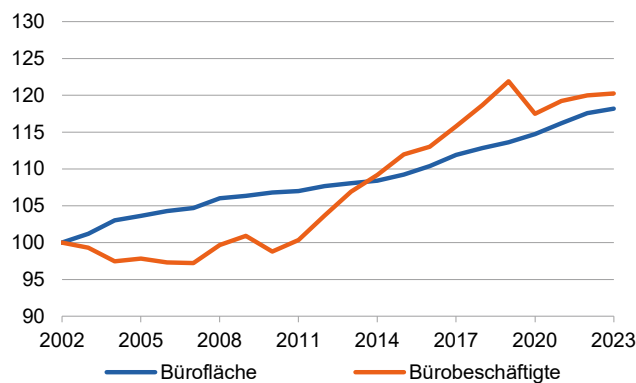


Quelle: bulwiengesa

Stuttgarts Büromarkt verfügt über 8,2 Mio. Quadratmeter Fläche und liegt damit mit kleinem Vorsprung vor Düsseldorf und Köln auf Platz fünf des Büromarkts. Im Unterschied zu den anderen sechs Topstandorten ist Stuttgarts Wirtschaft industrielas-tiger, was sich im Vergleich mit den auf Dienstleistungen fokussierten Topstandorten lange Zeit in moderaten Flächenumsätzen niederschlug. Das änderte sich vor gut zehn Jahren. Mehr Büroentwicklungen gingen mit sichtbar höheren Flächenneu-zugängen und -umsätzen einher. Dabei stieg die Spitzenmiete, die bis 2016 unter 20 Euro je Quadratmeter lag, bis zum ersten Quartal 2024 kräftig auf 33 Euro je Quadratmeter. Anders als der aufwärtsgerichtete Miettrend wies der Flächenumsatz 2023 einen niedrigen Wert von lediglich 155.000 Quadratmetern auf. Ursächlich sind – von 20.000 Quadratmetern für den Neubau der DSV-Gruppe abgesehen – ausgebliebene Großabschlüsse. Im ersten Quartal 2024 zeichnete sich aber auch beim Flächenumsatz eine Belebung ab. Durch den Flächenneuzugang und die während der Pandemie schwächeren Büroflächenumsätze weitete sich die Leerstandsquote sichtbar aus. Der bis 2010 bei 6 Prozent liegende Wert sank bis 2019 auf knapp unter 2 Prozent und stieg danach wieder auf rund 5 Prozent aus. 2024 erwarten wir bei einem moderaten Flächenneuzugang ein eher geringes Leerstandsplus. Die Spitzenmiete könnte durch das Interesse an modernen Büros im Jahresverlauf noch etwas weiter anziehen.

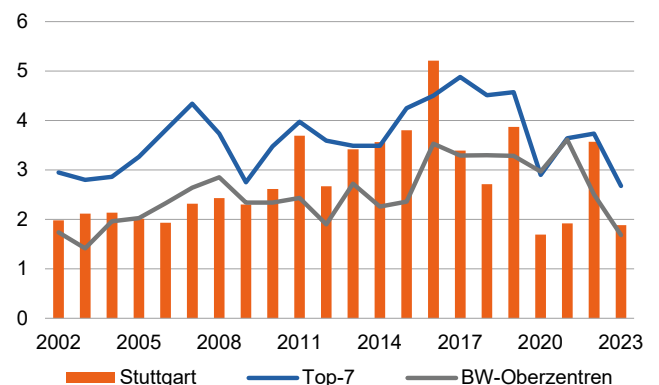
**Büro:
Ausgebliebene Großabschlüsse
halbierten 2023 dem Flächenumsatz**

**BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2002 = 100**



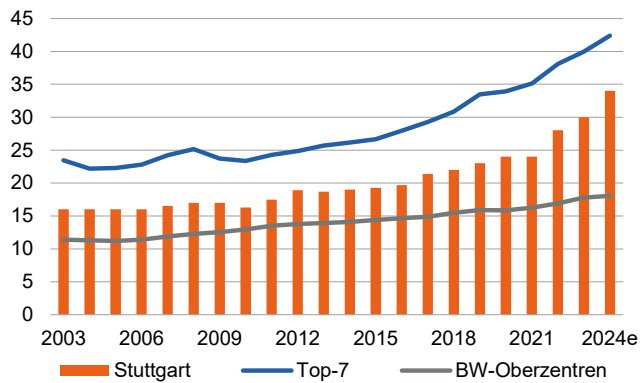
Quelle: bulwiengesa, Scope

**BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS**



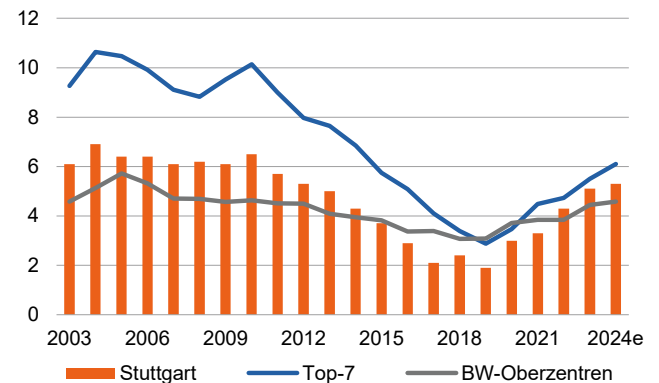
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %

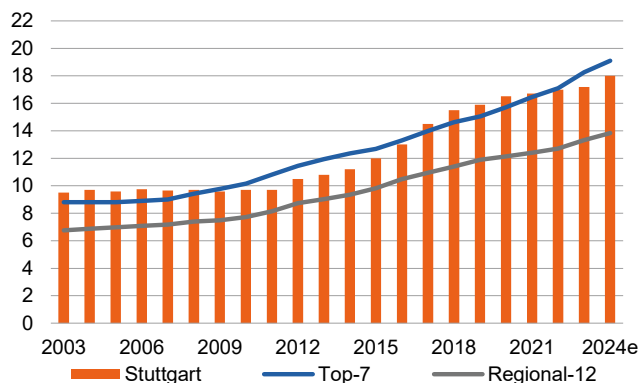


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Stuttgarts Bevölkerung wuchs in den zurückliegenden zehn Jahren mäßig um 6 Prozent auf knapp 640.000 Einwohner. Fachkräftebedarf, das kulturelle Angebot und vielfältige Freizeitmöglichkeiten in der Region sprechen für die baden-württembergische Landeshauptstadt. Ein Minuspunkt ist der angespannte Wohnungsmarkt. Durch die topografische Kessellage ist das Wohnungsangebot limitiert. Beim Wohnbau setzt Stuttgart vor allem auf Innenentwicklung und Nachverdichtung. Mit etwas mehr als 2 Fertigstellungen auf 1.000 Einwohner pro Jahr von 2018 bis 2022 fiel der Wohnbau schon vor der aktuellen Baukrise eher schwach aus. Im Durchschnitt der Topstandorte ist das Neubauniveau doppelt so hoch. Das knappe Wohnungsangebot ging mit einem kräftigen Anstieg der durchschnittlichen Erstbezugsmiete auf 17,30 Euro je Quadratmeter (Q1 2024) einher. Die Mieten für Bestandswohnungen liegen etwa 2 Euro je Quadratmeter darunter. Das zehnjährige Mietplus erreicht jeweils knapp 60 Prozent. Mit Blick auf das viel zu geringe Wohnungsangebot dürfte sich der Mietanstieg dynamisch fortsetzen. Etwas Erleichterung für die schwierige Wohnungsmarktlage soll von der Realisierung des Rosenstein-Quartiers (Stuttgart 21) mit mehr als 5.000 geplanten Wohnungen ausgehen. Der Eiermann-Campus – die leer stehende frühere IBM-Zentrale – war ebenfalls für ein großes Wohnquartier vorgesehen. Doch nun prüft die Stadt, ob stattdessen eine Aufnahmeeinrichtung für Schutzsuchende entstehen soll. Ein weiteres Wohnbauprojekt mit 800 geplanten Wohnungen auf einem früheren Gelände von EnBW liegt zudem aufgrund der gegenwärtigen Baukostensituation auf Eis.

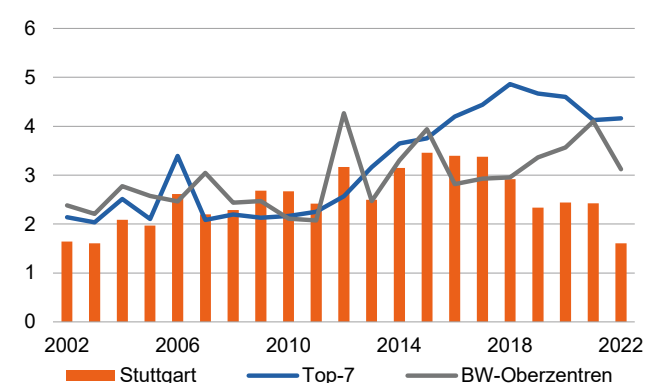
Wohnen:
Angespannter Wohnungsmarkt mit gering ausgeprägtem Wohnungsbau

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

Immobilienmärkte im Stuttgarter Umland

Der Landkreis Böblingen grenzt mit seinen 400.000 Einwohnern (plus 9 Prozent in zehn Jahren) südwestlich an Stuttgart. Mit einer hohen Wirtschaftsleistung je Einwohner von fast 80.000 Euro zählt der Kreis zu den wirtschaftsstärksten in Deutschland. Die Verkehrsanbindung ist mit den Autobahnen A8/A81 und mehreren S-Bahn-Linien günstig. Die Arbeitslosenquote ist mit 3,8 Prozent (März 2024) niedrig. Die beiden größten Städte sind Sindelfingen (65.000 Einwohner) und Böblingen (51.000 Einwohner). Die wirtschaftliche Bedeutung von Sindelfingen fußt vor allem auf dem traditionsreichen Daimler-Standort mit rund 35.000 Beschäftigten. Böblingen ist ebenfalls ein bedeutender Industriestandort. Die Autoindustrie ist hier ebenfalls mit Mercedes-Benz vertreten. Bekannt ist Böblingen aber vor allem als IT-Standort durch Hewlett-Packard und IBM. Böblingen und Sindelfingen sind zudem die herausragenden Shopping-Standorte im Landkreis mit ihren großen Einkaufszentren. In Sindelfingen plant Breuninger zudem im Umfeld des Centers Breuningerland ein neues Stadtareal, das Goldbach Quartier. Im Bildungsbereich ist das Herman Hollerith Zentrum als Teil der Fakultät Informatik der Hochschule Reutlingen hervorzuheben.

Landkreis Böblingen

Im südöstlich von Stuttgart gelegenen Landkreis Esslingen leben rund 540.000 Menschen. Binnen zehn Jahren wuchs die Einwohnerzahl um 6 Prozent. Mit der Autobahn A8, der Bundesstraße B10 und der S-Bahn ist der Landkreis gut an Stuttgart angebunden. Wirtschaftlich hat der Fahrzeug- und Maschinenbau eine hohe Bedeutung. Der Landkreis profitiert zudem vom Flughafen bei Filderstadt und der Messe. Hier hat sich ein größerer Bürostandort in Leinfelden-Echterdingen entwickelt. Die größte Stadt des Kreises ist Esslingen am Neckar, die mit 94.000 Einwohnern fast die Großstadtgrenze erreicht und ein bedeutender Industriestandort ist. Bekannte Unternehmen sind Eberspächer oder Festo. Als Einkaufsstandort verfügt die Stadt über das Shoppingcenter ES!. Mit der Neuen Weststadt entsteht ein neues CO₂-neutrales Quartier mit Wohnungen, Flächen für junge Unternehmen und dem Innenstadtcampus der Hochschule Esslingen. Die Arbeitslosenquote ist mit 4,0 Prozent (März 2024) niedrig.

Landkreis Esslingen

Im Unterschied zu den vier anderen Landkreisen der Region Stuttgart schließt der Landkreis Göppingen nicht direkt an Stuttgart an, sondern grenzt östlich an den Landkreis Esslingen. Die Hauptverkehrsader in Richtung Stuttgart ist die Bundesstraße B10. Zudem führt die Autobahn A8 durch den Landkreis. Eine Anbindung an das Stuttgarter S-Bahn-Netz fehlt hingegen. Maschinenbau und Metallverarbeitung sind bedeutende Wirtschaftszweige. Eines der bekannten Unternehmen ist Schuler Pressen. Mit 260.000 Einwohnern ist der Kreis der einwohnerschwächste der Region. Das zehnjährige Einwohnerplus lag bei nicht ganz 6 Prozent. Die Wohnungsmieten fallen im Vergleich zu den übrigen Landkreisen der Region Stuttgart deutlich günstiger aus. Studienmöglichkeiten werden in Geislingen und Göppingen an Standorten der Hochschulen Esslingen und Nürtingen geboten. Die Arbeitslosenquote ist mit 4,9 Prozent (März 2024) etwas höher als in den anderen Landkreisen der Region.

Landkreis Göppingen

Der nordwestlich von Stuttgart gelegene Landkreis Ludwigsburg ist mit 550.000 Einwohnern noch minimal größer als der Landkreis Esslingen und bundesweit einer der bevölkerungsstärksten. Der zehnjährige Einwohnerzuwachs lag bei 6 Prozent. Die Arbeitslosenquote ist mit 3,8 Prozent (März 2024) niedrig. Die Anbindung an Stuttgart ist über die Bundesstraßen B10 und B27 sowie die Autobahn A81 günstig. Darüber hinaus ist der Landkreis an das S-Bahn-Netz angebunden. Bedeutende Branchen sind der Maschinenbau, Automotive und Elektrotechnik. Beispiele für

Landkreis Ludwigsburg

bekannte Unternehmen sind BorgWarner/Beru oder Mann+Hummel. In der Stadt Ludwigsburg ist zudem die Kreativwirtschaft gut vertreten. Hier haben auch die Filmakademie Baden-Württemberg sowie die Akademie für darstellende Kunst ihren Sitz. Weitere Bildungseinrichtungen sind die Hochschule für öffentliche Finanzen und die Pädagogische Hochschule. Insgesamt kommt die Stadt Ludwigsburg, die mit 94.000 Einwohnern fast die Großstadtgrenze erreicht hat, auf 10.000 Studierende. Sie ist zudem mit drei Einkaufszentren ein zentraler Shoppingstandort.

Rems-Murr-Kreis

Der Rems-Murr-Kreis grenzt mit seinen 433.000 Einwohnern nordöstlich an Stuttgart. Das zehnjährige Einwohnerplus erreichte nicht ganz 6 Prozent. Die Arbeitslosenquote ist mit 4,1 Prozent (März 2024) niedrig. Mit Blick auf die Flächenausdehnung ragt der Rems-Murr-Kreis mit 860 Quadratkilometern heraus. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den S-Bahn-Anschluss recht gut. Dagegen verfügt der Landkreis als einziger in der Region Stuttgart über keinen Autobahnanschluss. Die Straßenanbindung nach Stuttgart erfolgt über die Bundesstraßen B14 und B29. Der wichtigste Wirtschaftszweig ist der Maschinenbau. Zu den bekanntesten Unternehmen zählen Kärcher oder Stihl. Die größten Städte im Rems-Murr-Kreis sind Waiblingen, Fellbach und Schorndorf mit 56.000, 45.000 sowie 40.000 Einwohnern. Sie sind im südwestlichen Teil des Kreises in Richtung Stuttgart gelegen, während der dünner besiedelte östliche Teil als Tourismusregion mit Remstal, Schwäbischem Wald und dem Naturparkzentrum Murrhardt punkten kann.

Die Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart IBA27 findet im Zeitraum von 2017 bis 2027 statt. Die Projekte in Stuttgart und den fünf Landkreisen sollen Antworten auf Fragen zum zukünftigen Bauen sowie zu Stadt- und Siedlungskonzepten liefern. Beispiele für größere Vorhaben in den Landkreisen im Rahmen der IBA27 sind die Bahnstadt Nürtingen (gemischt genutztes Quartier mit neuem Mobilitätskonzept), das Postareal Böblingen (Gebäudeensemble mit Hochhaus in Holzhybridbauweise) oder die Quartiersentwicklung Hangweide (Urbanes Dorf für 1.200 bis 1.400 Menschen) im Remstal.

Büromarkt Landkreise

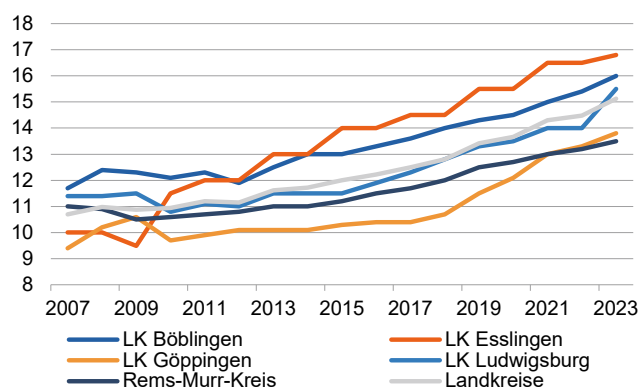
Der Büromarkt in den fünf Landkreisen verfügt mit 11 Mio. Quadratmetern über mehr Bürofläche als Stuttgart mit 8,2 Mio. Quadratmetern. Doch das Marktgeschehen verläuft vollkommen unterschiedlich. Während es in den Metropolen von hohen Flächenumsätzen und spekulativen Büroprojekten geprägt ist, werden in Oberzentren oder wie hier im Umland eines Topstandorts Gewerbeimmobilien

Rems-Murr-Kreis

IBA27: Zukunftsweisende Quartiersentwicklungen

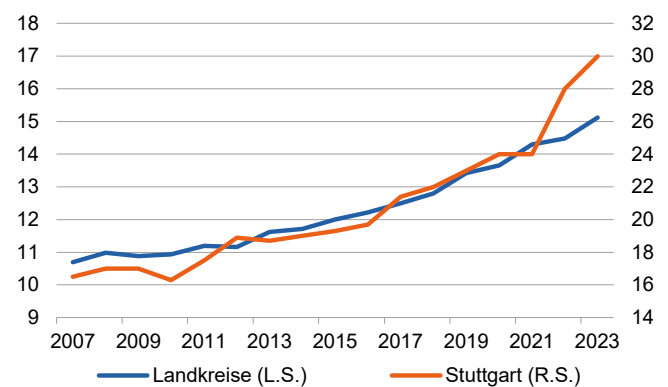
Die 5 Landkreise verfügen zusammen über mehr Bürofläche als Stuttgart

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE
JEWEILS IN EURO JE M²



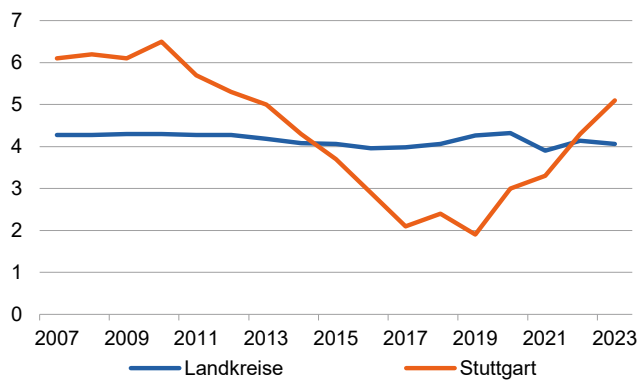
Quelle: bulwiengesa

vor allem bedarfsorientiert für die öffentlichen Hand oder ansässige Unternehmen entwickelt. Das ruhigere Marktgeschehen geht mit einem sichtbar niedrigeren Büroflächenumsatz einher. Während die fünf Landkreise im jährlichen Durchschnitt von 2019 bis 2023 rund 80.000 Quadratmeter erreichten, waren es in Stuttgart gut 210.000 Quadratmeter.

Die wesentlichen regionalen Bürostandorte sind größere Städte wie Böblingen, Esslingen, Göppingen, Ludwigsburg und Waiblingen. Die Bürospitzenmieten reichten hier 2023 von 13,50 bis 16,80 Euro je Quadratmeter. In Stuttgart ist sie mit 30 Euro je Quadratmeter etwa doppelt so hoch. Im Unterschied zum Umland konnte sie 2022 und 2023 starke Zuwächse verzeichnen. Die hohe Eigennutzung der Büroobjekte im Umland geht mit einem langfristig deutlich stabileren Leerstandsniveau einher. Der starke Rückgang des Leerstands vor der Pandemie wie auch der vom Homeoffice verursachte Anstieg zeigt sich insbesondere am Stuttgarter Büromarkt.

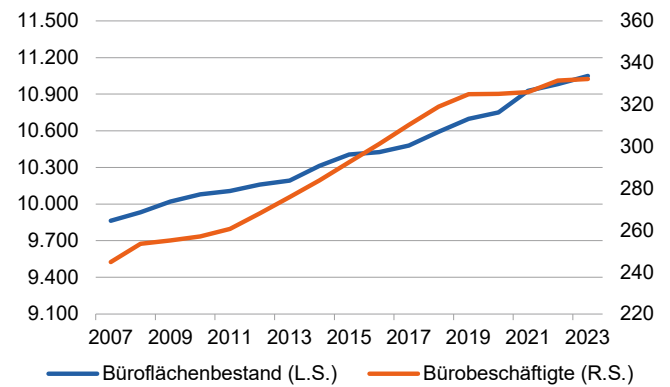
Die Spitzenmieten sind etwa halb so hoch wie in der Landeshauptstadt

LEERSTANDSQUOTE IN STUTTGART UND DEN LANDKREISEN
IN %



Quelle: bulwiengesa

LANDKREISE: BÜROFLÄCHENBESTAND UND BÜROBESCHÄFTIGUNG
L.S.: IN TSD. M², R.S.: IN TSD. BÜROBESCHÄFTIGTEN



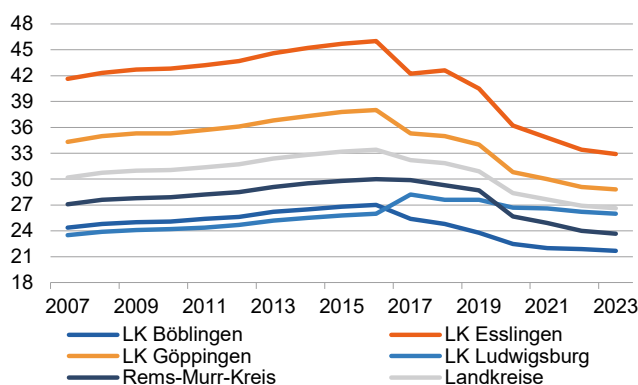
Quelle: bulwiengesa

Einzelhandel Landkreise

Die erfolgreiche Region Stuttgart verfügt mit der Landeshauptstadt, den größeren Städten im Umland sowie diversen Einkaufszentren über ein breites Shoppingangebot. Durch die hohe Kaufkraft und das Bevölkerungswachstum wurden Ein-

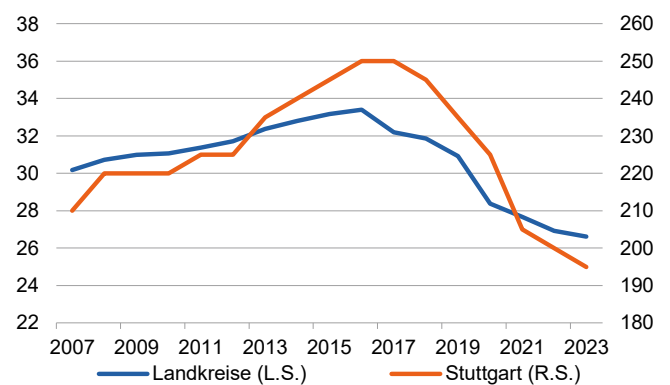
Die Region Stuttgart verfügt über vielfältige Shoppingmöglichkeiten

HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

HANDEL: SPITZENMIETE
JEWEILS IN EURO JE M²

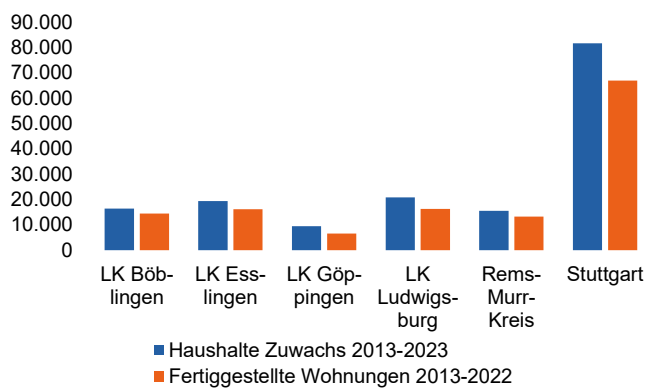


Quelle: bulwiengesa

kaufsstandorte erweitert sowie neue Shoppingcenter eröffnet. Mit dem Strukturwandel im Handel und dem durch E-Commerce rückläufigen Bedarf an Handelsflächen wurde jedoch der Standortwettbewerb intensiver. Die Entscheidung des Modehauses Breuninger, den Standort in Reutlingen nach 25 Jahren Ende 2024 aufzugeben, spiegelt diese Entwicklung wider. Wie in Stuttgart erreichten die Spitzenmieten 2016 ihr Maximum. Bei einem in Stuttgart um ein vielfach höheres Mietniveau ist der prozentuale Mieterückgang gegenüber dem Maximum mit knapp über 20 Prozent insgesamt vergleichbar ausgefallen. Die Spitzenmieten in den fünf Landkreisen reichten 2023 von rund 22 bis zu 33 Euro je Quadratmeter.

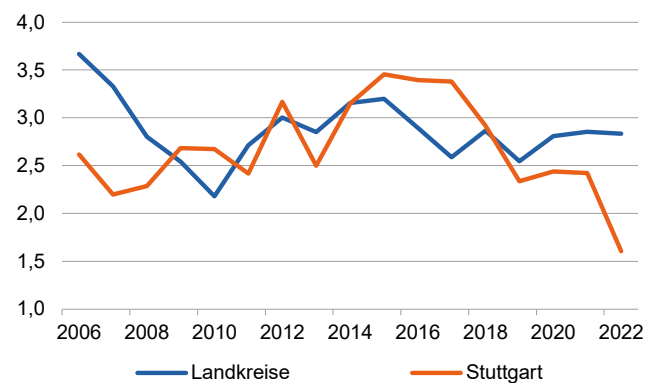
Wohnungsmarkt Landkreise

WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN UND PRIVATE HAUSHALTE
ANZAHL HAUSHALTE UND WOHNUNGEN



Quelle: bulwiengesa, Scope

WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN IM VERGLEICH
WOHNUNGEN JE 1.000 EINWOHNER

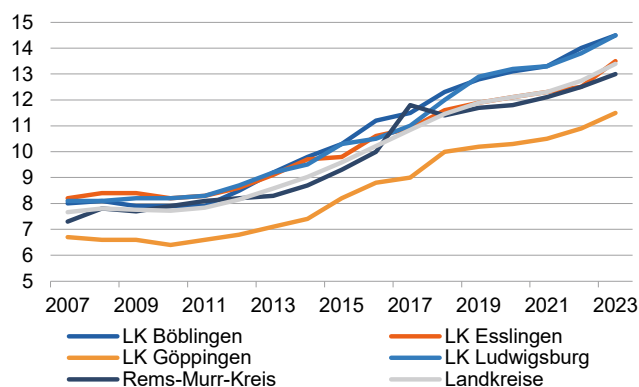


Quelle: bulwiengesa, Scope

Mit den guten Beschäftigungsmöglichkeiten und der hohen Lebensqualität in der Region Stuttgart geht ein anhaltender Zuzug und damit ein kontinuierlich hoher Wohnungsbedarf einher. Seit der Jahrtausendwende stieg die Einwohnerzahl in den fünf Landreisen kumuliert um rund 200.000 Menschen, in der Stadt Stuttgart waren es 75.000. In den zurückliegenden Jahren wuchs die Einwohnerzahl in der Region einigermaßen gleichmäßig um rund 6 Prozent. Nur im Landkreis Böblingen weitete sich die Bevölkerung mit einem Plus von rund 9 Prozent stärker aus.

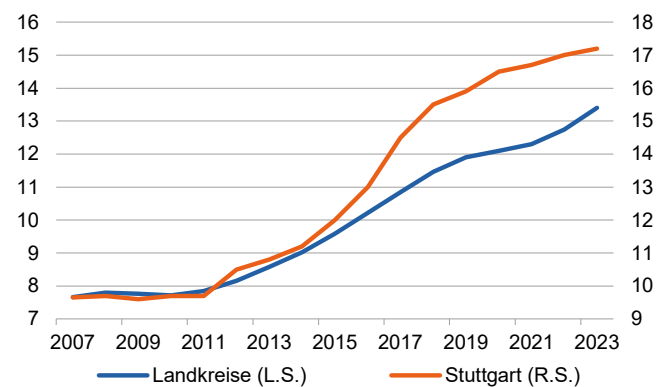
Der Aufschwung der Region Stuttgart geht mit einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage einher

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE
JEWEILS IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

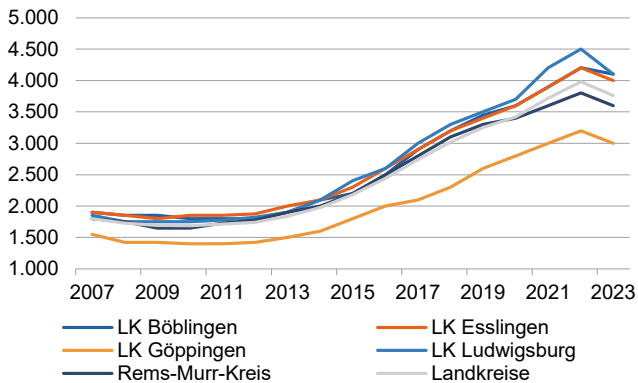
Dabei erreichten die Neubauzahlen keine allzu hohen Werte. Im Umland entstanden auf 1.000 Einwohner umgerechnet mit nicht ganz 3 Wohneinheiten nicht mehr Wohnungen als im dicht bewohnten Stuttgart. Ab 2020 schwächte sich die Fertigstellungszahl in Stuttgart – anders als in den Landkreisen – allerdings ab. Insgesamt wuchs die Zahl der privaten Haushalte in den zurückliegenden Jahren sowohl in Stuttgart als auch in den fünf Landkreisen stärker als die Zahl der fertiggestellten Wohnungen. Insofern hat sich das Wohnungsangebot kontinuierlich verknappt.

Der Wohnungsbau in der Region Stuttgart fällt trotz hohem Bedarf eher moderat aus

Die hohe Wohnungsnachfrage schlug sich erwartungsgemäß in kräftig steigenden Mieten nieder. 2016 begann sich der Mietabstand von Stuttgart zum Umland zu vergrößern, weil die Mieten in der Landeshauptstadt verglichen mit den Landkreisen merklich kräftiger zulegten. Allerdings hat sich der Anstieg in Stuttgart verlangsamt, während er sich im Umland beschleunigte. Der Mietabstand hat sich deshalb etwas verringert. Das zehnjährige Mietplus unterscheidet sich kaum. In Stuttgart zog die durchschnittliche Erstbezugsmiete um 60 Prozent auf knapp über 17 Euro je Quadratmeter an. Im Umland ging es um 56 Prozent bergauf. Hier reicht die vergleichbare Miete von 11,50 bis 14,50 Euro je Quadratmeter. Lediglich im von Stuttgart aus etwas weiter entfernt gelegenen Landkreis Göppingen sind die Mieten und Kaufpreise für Eigentumswohnungen sichtbar niedriger als in der Region insgesamt.

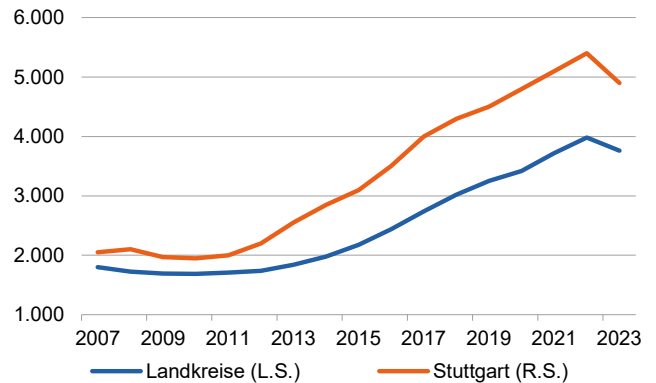
Wohnungsmieten und Kaufpreise sind im Umland spürbar niedriger

EIGENTUMSWOHNUMGEN: DURCHSCHNITTLICHER KAUFPREIS IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

EIGENTUMSWOHNUMGEN: DURCHSCHNITTLICHER KAUFPREIS IN EURO JE M²



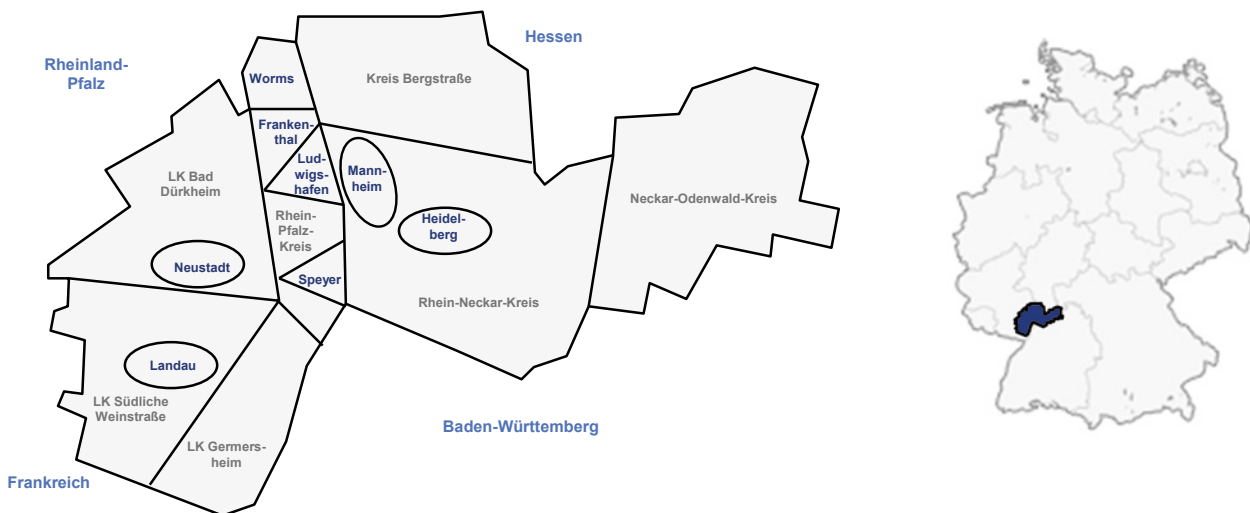
Quelle: bulwiengesa

METROPOLREGION RHEIN-NECKAR

Überblick Metropolregion

Die im Dreiländereck Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz gelegene Metropolregion Rhein-Neckar umfasst 15 Städte und Landkreise mit insgesamt 2,5 Mio. Einwohnern. Die Region ist mit einer kumulierten Bruttowertschöpfung von fast 100 Milliarden Euro zugleich ein wirtschaftliches Schwergewicht. Wichtige Branchen sind IT, Maschinen- und Anlagenbau, Biotech/Life Science, Automotive, Chemie sowie Energie und Umwelt. Zudem haben hier bedeutende Unternehmen ihren Sitz. Im DAX sind drei Konzerne – BASF, Heidelberg Materials und SAP – vertreten. Im MDAX und SDAX sind etwa Bilfinger, Fuchs Petrolub, Heidelberger Druckmaschinen, Hornbach oder Südzucker gelistet. Forschung und Wissenschaft sind mit den Universitäten in Heidelberg und Mannheim, zwei Max-Planck-Instituten sowie

Der wirtschaftsstarke Ballungsraum mit 2,5 Mio. Einwohnern ist in Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz zuhause



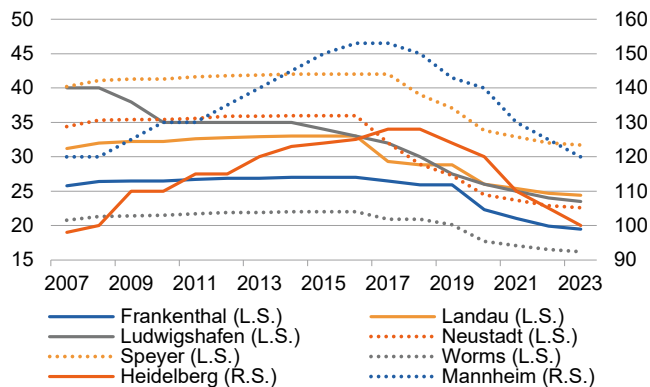
Kreise und Städte der Metropolregion Rhein-Neckar	Einwohnerzahl 2023 in Tausend	Einwohner 10-Jahres-Entw. in %	Haushalte 10-Jahres-Entw. in %	Arbeitslosenquote in % Feb. 2024
Baden-Württemberg	48%			
Stadt Heidelberg	164	9	9	5,0
Stadt Mannheim	317	8	8	7,5
Neckar-Odenwald-Kreis	146	3	7	3,9
Rhein-Neckar-Kreis	558	6	7	4,3
Hessen	11%			
Landkreis Bergstraße	275	5	7	4,6
Rheinland-Pfalz	41%			
Stadt Frankenthal	49	5	6	7,6
Stadt Landau in der Pfalz	48	9	10	5,8
Stadt Ludwigshafen am Rhein	174	8	9	9,6
Stadt Neustadt/Weinstraße	54	4	8	6,5
Stadt Speyer	51	3	6	6,1
Stadt Worms	85	6	7	8,6
Landkreis Bad Dürkheim	135	3	6	4,5
Landkreis Germersheim	131	5	8	4,7
Rhein-Pfalz-Kreis	157	6	7	4
Landkreis Südliche Weinstraße	113	4	6	4,6
Metropolregion Rhein-Neckar	2.459	6	8	

Quelle: Scope, BA, DZ BANK

Entw. = Entwicklung

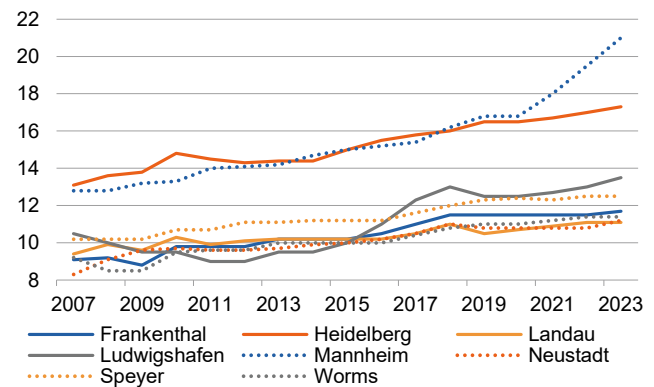
dem Deutschen Krebsforschungszentrum gut aufgestellt. Nachwuchskräfte werden an 22 Hochschulen mit fast 90.000 Studierenden ausgebildet. Als Wirtschaftsstandort profitiert die Region von ihrer günstigen Lage in Deutschland sowie von der guten Verkehrsanbindung durch diverse Autobahnen, einen ICE-Anschluss, den nahegelegenen Frankfurter Flughafen und die Flüsse Neckar und Rhein.

HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²

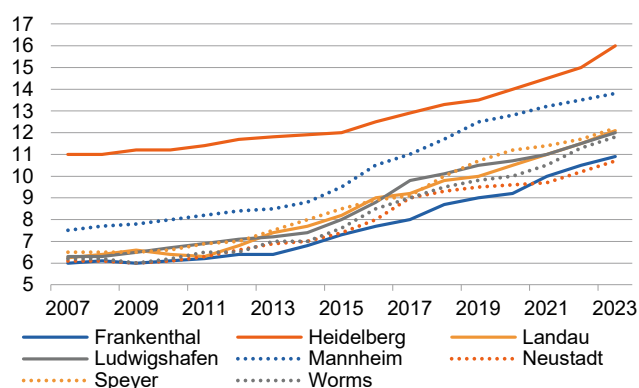


Quelle: bulwiengesa

Heidelberg und Mannheim sind die dominierenden Immobilienstandorte der Region. Das zeigt der große Vorsprung der Mieten in den einzelnen Marktsegmenten. Der größte Abstand lässt sich im innerstädtischen Einzelhandel beobachten. Zudem ist hier die Mietentwicklung unterschiedlich verlaufen. Während die Spitzenmieten im Handel in Heidelberg und Mannheim bis 2016/2017 kräftig zulegen konnten, war der Mietrend in den übrigen Städten der Region stabil. Eine Ausnahme bildet Ludwigschafen mit einer seit vielen Jahren sinkenden Spitzenmiete. Der sinkende Flächenbedarf durch E-Commerce schlägt sich in einer steigenden Wettbewerbsintensität im Handel nieder, für den die großen attraktiven Shoppingstandorte Heidelberg und Mannheim am besten gerüstet sind. Am Büromarkt ragt Mannheim mit einer sichtbar größeren Marktdynamik heraus. An den übrigen Bürostandorten ist der Mietanstieg meist gering. Anders sieht es am Wohnungsmarkt aus, wo der hohe Wohnraumbedarf mit anhaltend kräftig steigenden Mieten einhergeht. Trotz gesunkener Preise sind Eigentumswohnungen im Bestand noch gut doppelt so teuer wie 2013.

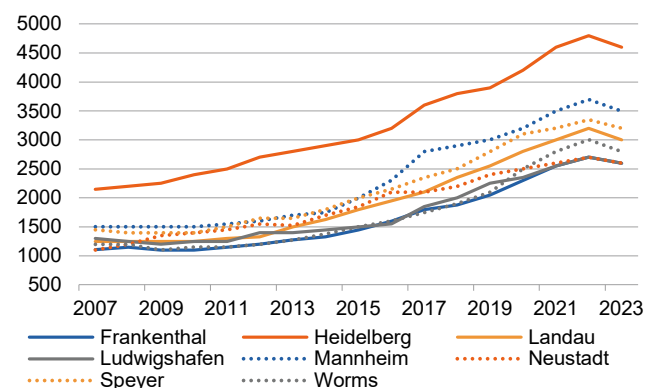
Heidelberg und Mannheim sind gefragte Immobilienstandorte mit den höchsten Mieten in der Region

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

EIGENTUMSWOHNUNGEN: DURCHSCHNITTLICHER KAUFPREIS
IN EURO JE M²



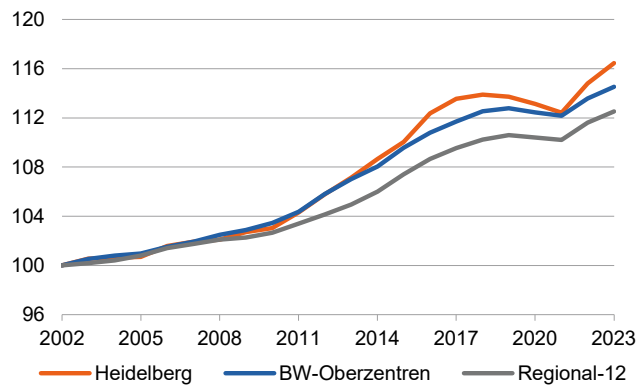
Quelle: bulwiengesa

Heidelberg

Heidelberg zählt mit der malerischen Altstadt und der Schlossruine zu den schönsten Städten in Deutschland. Als „Pflichtprogramm“ vieler ausländischer Gäste zählt die Stadt mit über 10.000 Übernachtungen auf 1.000 Einwohner zu den führenden Tourismus-Hochburgen in Deutschland. In erster Linie ist Heidelberg aber ein starker Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort. Hier haben bekannte Unternehmen wie Heidelberger Druckmaschinen, Heidelberg Materials, Lamy oder Prominent Dosier-technik ihren Sitz. Der Standort profitiert von einer guten Verkehrsanbindung mit den Autobahnen A5, A6, und A61 sowie einem ICE-Anschluss. Im Bereich Wissenschaft ist Heidelberg mit diversen Hochschulen sowie Deutschlands ältester und international renommiertes Universität sehr gut aufgestellt. Dazu kommen eine große Universitätsklinik, diverse Forschungsinstitute, oft mit dem Schwerpunkt Biowissenschaften, und das Deutsche Krebsforschungszentrum DKFZ. 17 Prozent der Beschäftigten arbeiten in der Universität oder den anderen Wissenschaftseinrichtungen. Die über 36.000 Studierenden haben zudem einen erheblichen Anteil an den knapp 164.000 Einwohnern. Binnen zehn Jahren wuchs die Bevölkerung kräftig um gut 9 Prozent. Die Arbeitslosenquote lag im März 2024 mit 5,0 Prozent auf einem niedrigen Niveau. Günstig für das Wachstum sind erhebliche Flächenreserven. Auf ungenutzten Bahnarealen entstand der neue Stadtteil Bahnstadt. Noch mehr Raum bieten die ehemaligen Kasernen der US-Streitkräfte, wo neben vielen Wohnungen auch der Heidelberg Innovation Park „hip“ entsteht. Zudem soll mit dem Patrick-Henry-Village (PHV) ein neuer Stadtteil mit 10.000 Einwohnern und 5.000 Arbeitsplätzen realisiert werden. Zusammen mit Ludwigshafen und Mannheim ist Heidelberg Teil der Metropolregion Rhein-Neckar.

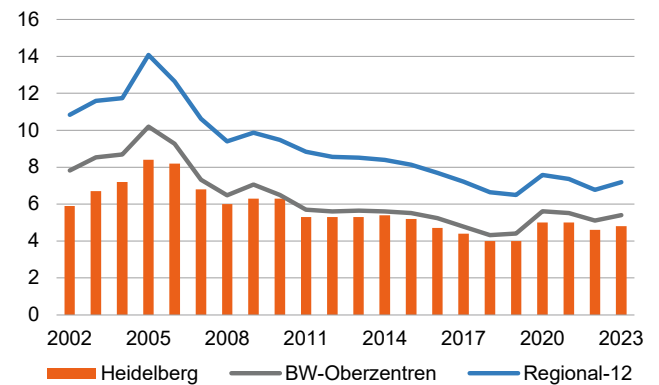
Heidelberg ist ein bedeutender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort mit florierendem Tourismus

EINWOHNERENTWICKLUNG
2002 = 100



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %



Quelle: bulwiengesa

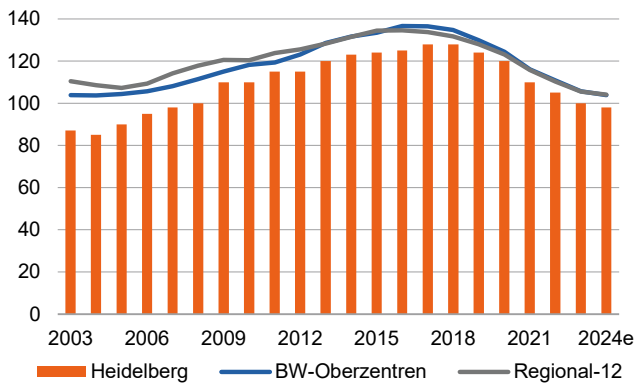
Immobilienmarkt Heidelberg

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 auch eine größere Zahl inhabergeführter Geschäfte vertreten. Das Einzugsgebiet umfasst etwa 700.000 Menschen. Die Zentralitätskennziffer fällt mit 115 Punkten allerdings nicht allzu hoch aus, was vor allem auf die Nähe zum ebenfalls attraktiven Shoppingstandort Mannheim zurückzuführen ist. Die Kaufkraftkennziffer erreicht nicht ganz 100 Punkte, was mit dem hohen Studierendenanteil zusammenhängen dürfte. Ein großer Pluspunkt für die Heidelberger Innenstadt ist die hohe Touristen-zahl. Doch auch diese kann die Belastungen des Handels durch E-Commerce und Inflation nicht ausgleichen. Das zeigen die auch in Heidelberg sichtbaren Filial-

Handel:
Attraktiver Shopping-Standort mit hohen Touristenzahlen

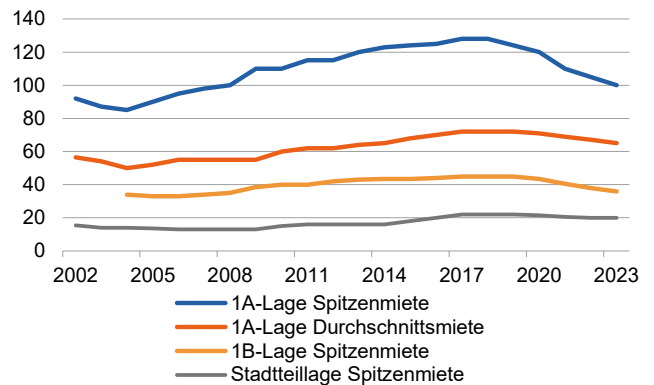
schließungen. Anfang 2024 nahm der Leerstand durch die geschlossene Kaufhoffiliale am Bismarckplatz noch deutlich zu. Die Spitzenmiete der 1A-Lage Hauptstraße geht bereits seit 2019 auf zuletzt 100 Euro je Quadratmeter zurück. Kumuliert sank die Spitzenmiete um 22 Prozent. Nach dem Rückgang könnte sich die Miete auf dem niedrigeren Niveau wieder stabilisieren. Eine große Innenstadtentwicklung zeichnet sich zwischen Kurfürsten-Anlage und Poststraße – in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums Carré – ab. Nach dem Umzug von Volksbank und Sparkasse in die Bahnstadt soll auf dem 2,6 Hektar großen Gelände ein neues Quartier mit einem zentralen Park entstehen.

HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

MIETENTWICKLUNG NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²

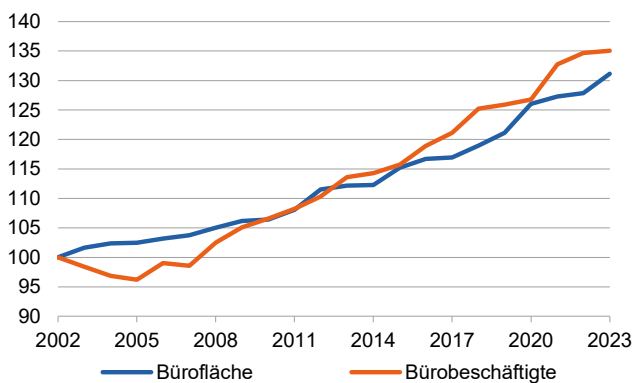


Quelle: bulwiengesa

Der mit 1,1 Mio. Quadratmetern Fläche eher kleine Bürostandort profitiert von einem ausgeprägten Bürobedarf aus Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung. Start-ups sind als junges Nachfragesegment hinzugekommen. Der jährliche Büroflächenumsatz liegt im Durchschnitt bei 50.000 Quadratmetern, weist dabei aber hohe Schwankungen auf, die meist von Projektentwicklungen verursacht werden. Nach mehreren umsatzstarken Jahren lag der Flächenumsatz 2023 mit 21.000 Quadratmetern jedoch auf dem niedrigsten Wert seit 20 Jahren. Größere vier- oder sogar fünfstellige Mietabschlüsse blieben anders als in den Vorjahren aus. Demgegenüber fiel der Flächenneuzugang mit mehr als 30.000 Quadratmetern erneut vergleichs-

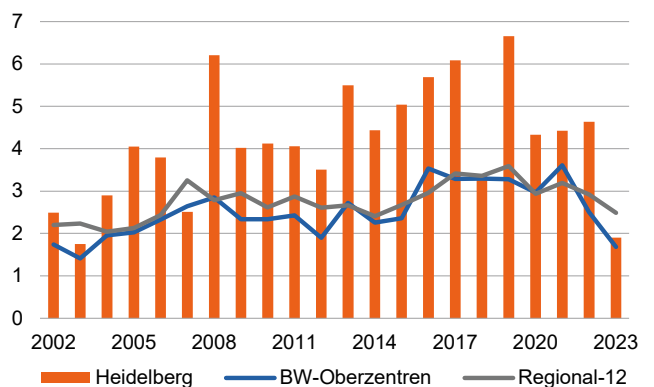
Büro:
Relativ kleiner Standort mit hoher Miete und moderatem Leerstand

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2002 = 100



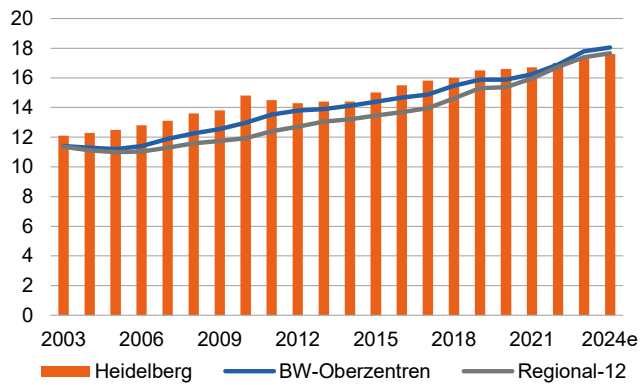
Quelle: bulwiengesa, Scope

BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS



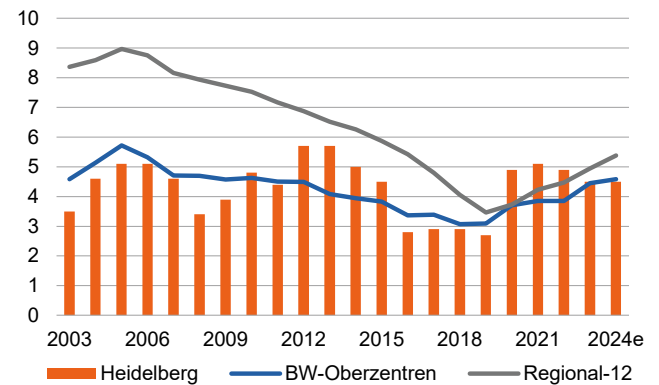
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %



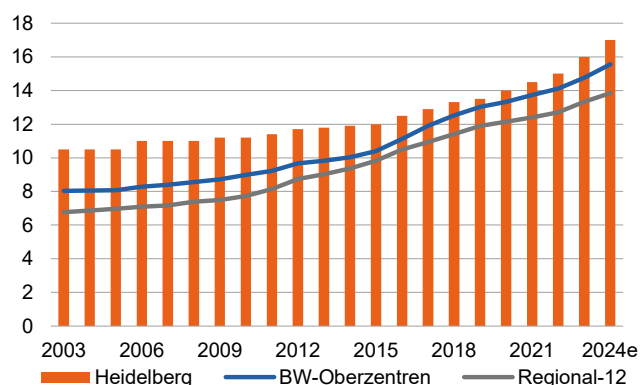
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

weise hoch aus. Dahinter verbergen sich Projektentwicklungen, die insbesondere im neuen Quartier Bahnstadt, etwa am Europaplatz, realisiert werden. Hohe Baukosten könnten die Umsetzung weiterer Büroentwicklungen jedoch auch in Heidelberg dämpfen. Die Leerstandsquote stieg 2023 nicht, sondern hielt mit 4,5 Prozent in etwa das seit 2020 erreichte Niveau. Die Spitzenmiete stieg mit dem moderaten Tempo der Vorjahre auf 17,30 Euro je Quadratmeter weiter an. Auf zehn Jahre gerechnet weitete sie sich um 20 Prozent aus. Wir gehen davon aus, dass sich der Heidelberger Büromarkt weiterhin stabil entwickelt mit moderatem Leerstand und sukzessive steigender Spitzenmiete.

Die hohe Lebensqualität in Heidelberg, das attraktive Umland und die gute Beschäftigungssituation machen die Stadt zu einem begehrten und damit zugleich teuren Wohnstandort. Top-Wohnlagen sind die zentral gelegenen Stadtteile sowie das Neckarufer. Die 2023 erreichte durchschnittliche Erstbezugsmiete von 16 Euro je Quadratmeter wies lediglich in Freiburg und Stuttgart noch höhere Werte auf. Durch das seit langem hohe Mietniveau fiel das zehnjährige Mietplus mit 35 Prozent aber moderater als in Baden-Württemberg insgesamt aus. Dank der Konversionsareale wie der Bahnstadt und ehemals militärisch genutzter Flächen verfügt Heidelberg über ein erhebliches Potenzial an Bauflächen, die vornehmlich für den benötigten Geschosswohnungsbau genutzt werden. Zahlenmäßig erreicht der Wohnbau mit

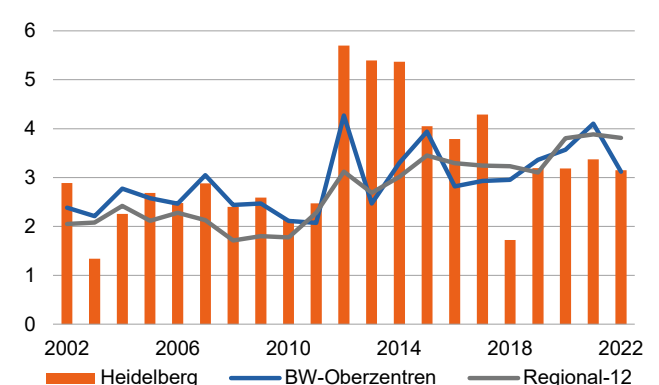
Wohnen:
Attraktive Stadt mit hoher Lebensqualität und hohen Mieten

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

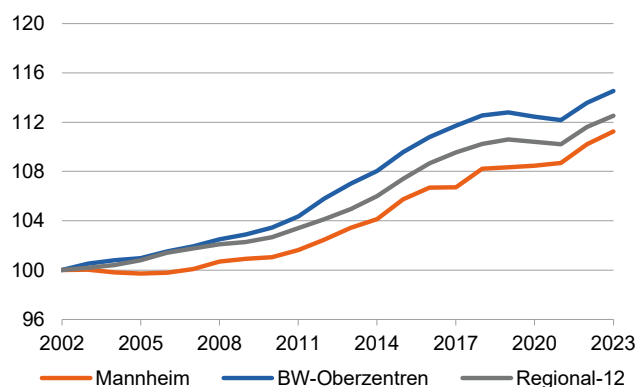
etwa 3 fertiggestellten Wohnungen auf 1.000 Einwohner jedoch kein erhöhtes Niveau. Gemäß der städtischen Wohnbedarfsanalyse von 700 bis 800 neuen Wohnungen pro Jahr müsste das Neubauniveau um die Hälfte höher ausfallen. Mit Blick auf die allgemeine Baukostenproblematik im Wohnbau dürften die Fertigstellungen trotz verfügbarer Areale aber eher niedriger als bisher ausfallen. Insofern hält die Anspannung auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt voraussichtlich an und lässt die Mieten auf dem erreichten hohen Niveau weiter steigen.

Mannheim

Mannheim ist derzeit mit rund 315.000 Einwohnern und damit mit etwas Vorsprung vor Karlsruhe die zweitgrößte Stadt Baden-Württembergs. Das Bevölkerungsplus seit 2013 liegt mit knapp 8 Prozent im Durchschnitt der Oberzentren. Im Zuge des strukturellen Wandels hat sich Mannheim vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort verändert, wenngleich das verarbeitende Gewerbe in der Stadt noch gut vertreten ist. Der Wirtschaftsstandort profitiert von der Lage an Rhein und Neckar, dem Binnenhafen und von der guten Verkehrsanbindung über die Autobahnen A5/A6 und das ICE-Netz. Kernbranchen sind die Elektroindustrie, Chemie, Pharma sowie Maschinen- und Fahrzeugbau. Gut entwickelt haben sich auch Finanzdienstleistungen sowie Logistik. Dazu kommt eine ausgeprägte Start-up-Szene in mehreren Gründerzentren. Beispiele für große Unternehmen sind ABB, Bilfinger, Daimler, Fuchs Petrolub, MVV Energie, Phoenix Pharmahandel sowie Südzucker. Mannheim fungiert außerdem als wirtschaftliches Zentrum der Region Rhein-Neckar und ist ein renommierter Wissenschaftsstandort mit großer Universität und mehreren Hochschulen mit 28.000 Studierenden. Die Arbeitslosenquote lag im März 2024 mit 7,5 Prozent auf einem für Baden-Württemberg vergleichsweise hohen Niveau. Die Stadtentwicklung profitierte erheblich von großen zivilen und militärischen Konversionsflächen, auf denen neue Stadtteile wie das Glücksteinquartier entstehen. Auf den Flächen der ehemaligen Spinelli Barracks fand 2023 die Bundesgartenschau statt. Zudem sollen hier 1.800 Wohnungen entstehen.

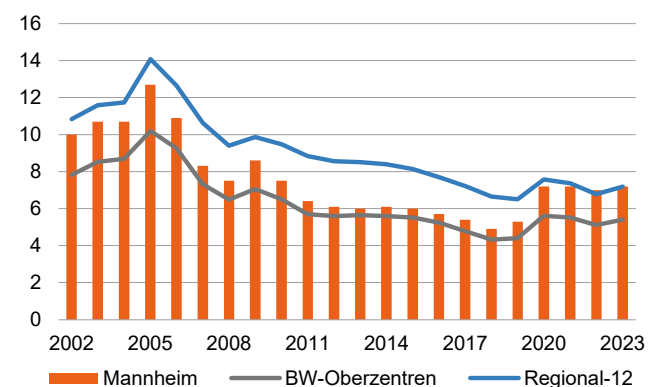
**Platz für Wohnen und Gewerbe:
Mannheim profitiert von großen
Konversionsarealen**

EINWOHNERENTWICKLUNG
2002 = 100



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %



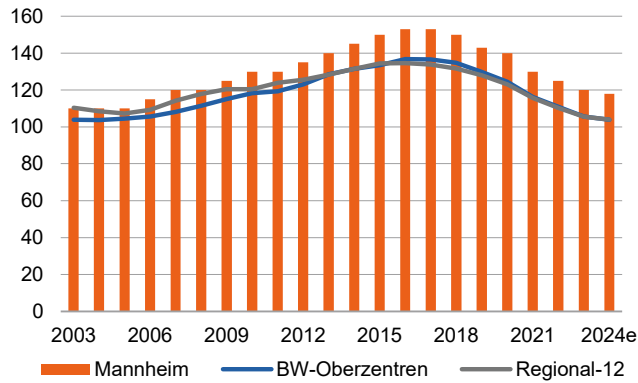
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Mannheim

Mannheim ist der führende Shopping-Standort in der Region Rhein-Neckar. Die Attraktivität schlägt sich in einer hohen Zentralitätskennziffer von fast 140 Punkten nieder. Damit unterstützt der Kaufkraftzufluss aus dem 1,3 Mio. Menschen großen Einzugsgebiet die unterdurchschnittliche Mannheimer Kaufkraft mit einer Kennziffer von lediglich 95 Punkten. Durch die Standortattraktivität kletterte die Spitzenmiete

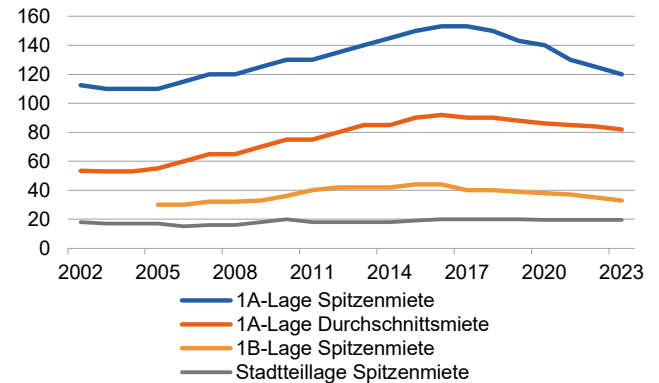
**Handel: Mannheims Handel kann mit
einer frisch renovierten Innenstadt
punkten**

**HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²**



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**MIETENTWICKLUNG NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²**



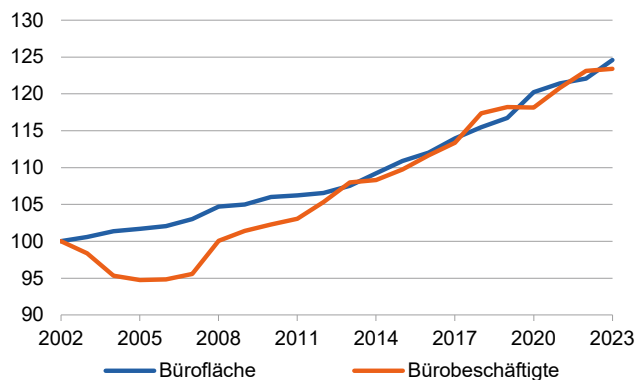
Quelle: bulwiengesa

auf über 150 Euro je Quadratmeter. Als Folge der Belastungen für den Innenstadt-handel gab sie gegenüber ihrem Maximum bis 2023 um 22 Prozent auf 120 Euro je Quadratmeter nach. Zudem lastet auf dem Mietniveau ein erheblicher Flächenzu-wachs durch das 2016 eröffnete innerstädtische Shoppingcenter Q6Q7. In Kombi-nation mit der neu gestalteten 1A-Lage Planken haben sich so aber auch die Attrak-tivität des Umfelds sowie das Angebot an modernen Verkaufsflächen verbessert. Das ehemalige Mömax-Gebäude – zuvor Karstadt – ist nach der Sanierung im Sep-tember 2019 als Lifestyle Center K1 Karree mit einem Mix aus Handel, Gastronomie, Fitness und Büros wiedereröffnet worden. Der insgesamt rückläufige Bedarf an Handelsflächen hat Umnutzungen zur Folge. Ein Beispiel ist die geschlossene Kaufhof-Filiale im Quadrat N7. Hier entsteht der attraktive Mixed-Use-Neubau New 7 unter Beibehaltung der beiden unteren Geschosse. Auch bei Peek & Cloppenburg sank die Verkaufsfläche zugunsten einer Mixed-Use-Nutzung (Trio Mannheim). Die Spitzenmiete dürfte sich im laufenden Jahr auf dem niedrigeren Niveau stabilisieren.

Mannheim ist ein bedeutender Bürostandort in der wirtschaftsstarken Rhein-Neckar-Region mit fast 2,3 Mio. Quadratmetern Bürofläche. Der Bürobestand wuchs seit 2013 um 16 Prozent. Für den steigenden Flächenbedarf ist neben der wirtschaft-lichen Entwicklung auch der Wandel vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort verantwortlich. Trotz des Flächenwachstums sank die Leerstandsquote bis 2018 auf

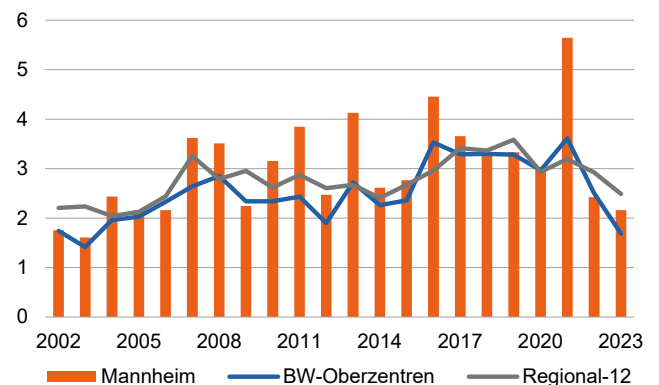
Büro: Leerstandsquote hat sich durch Pandemie und Büroneubau merklich ausgeweitet

**BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2002 = 100**



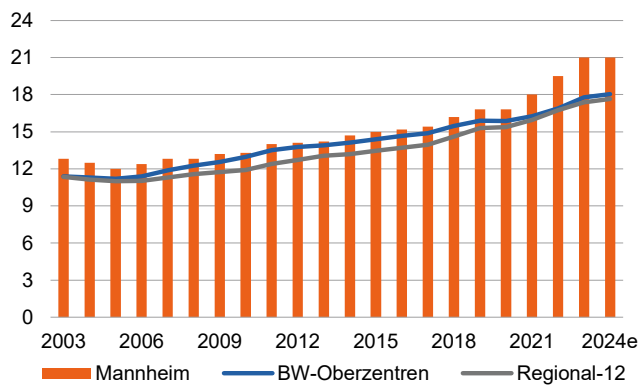
Quelle: bulwiengesa, Scope

**BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS**



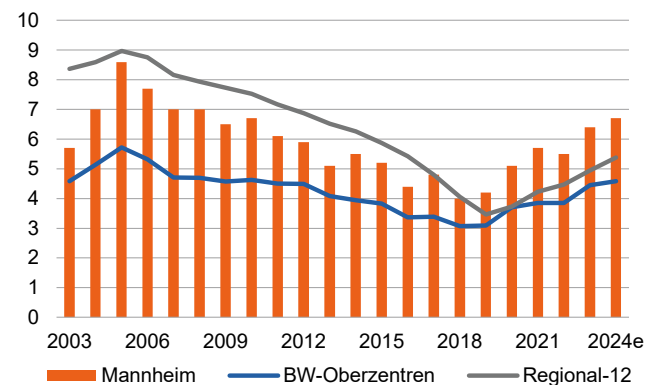
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %



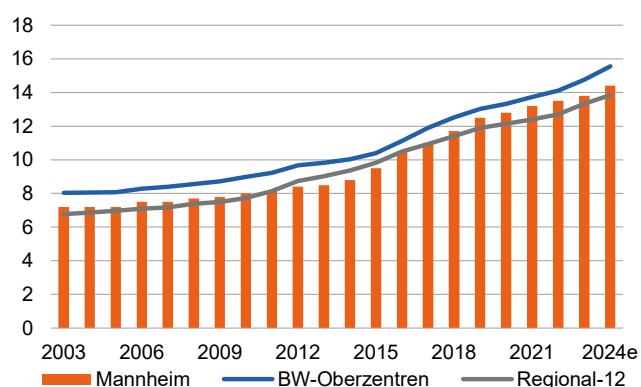
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

4 Prozent. Die Pandemie und ein ausgeprägter Flächenneuzugang gingen jedoch mit einem kräftigen Anstieg der Leerstandsquote bis 2023 auf 6,4 Prozent einher. Den Anstieg der Spitzenmiete konnte der höhere Leerstand angesichts des Interesses an modernen Büroflächen aber nicht bremsen. Sie stieg 2023 auf 21 Euro je Quadratmeter. Das Zehnjahresplus fiel mit fast 50 Prozent überdurchschnittlich hoch aus. Mit der erreichten Spitzenmiete ist Mannheim einer der teuersten Büromärkte außerhalb der Topstandorte. Der Büroflächenumsatz wies 2023 mit 49.000 Quadratmetern einen vergleichsweise niedrigen Wert auf, wofür – wie im Vorjahr – ausgebliebene Großabschlüsse verantwortlich waren. Diese hatten vor allem 2021 mit selbstgenutzten Büroentwicklungen (ABB, Bauhaus, Roche) den Flächenumsatz in die Höhe getrieben. Im laufenden sowie im kommenden Jahr fällt der Flächenneuzugang voraussichtlich moderat aus, was den Leerstandsanstieg bremst. Die Spitzenmiete dürfte nach dem starken Anstieg am ehesten stabil bleiben.

Mannheim verfügt zwar nicht über ein ähnlich attraktives Stadtbild wie Heidelberg, kann dafür aber mit einem günstigeren Wohnungsmarkt punkten. Doch auch in Mannheim zogen die Mieten durch die gestiegene Wohnungsnachfrage im Zuge der wachsenden Bevölkerung spürbar an. Zudem wurde aufgrund der vor 2010 schwachen Einwohnerentwicklung kaum noch gebaut. Teilweise entstand pro Jahr nicht einmal eine Wohnung auf 1.000 Einwohner. Entsprechend klein fiel das

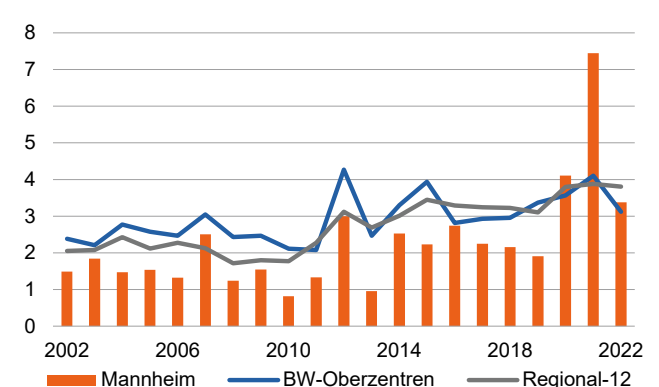
Wohnen:
Ein ausgeprägter Mietanstieg unterstreicht Mannheims gestiegene Attraktivität

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

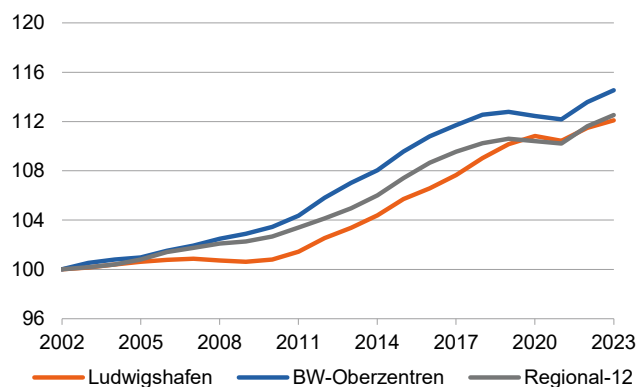
Angebot an attraktiven Wohnungen aus. Mit der Bebauung der großen Konversionsflächen hat sich das Wohnungsangebot zwar verbessert, doch erst ab 2020 konnte die Fertigstellungszahl kräftig zulegen. In der Zukunft sollen vor allem im neuen Stadtteil Franklin – ebenfalls auf Konversionsflächen – Wohnungen für 10.000 Menschen entstehen. Die für die Bundesgartenschau 2023 gestalteten Grünflächen wirken sich positiv auf die Lebensqualität im Wohnumfeld aus. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete stieg 2023 auf 13,80 Euro je Quadratmeter. Dabei fiel das zehnjährige Mietplus mit über 60 Prozent fast doppelt so hoch wie im teureren Heidelberg aus. Die Wohnungsmieten dürften in Mannheim angesichts des noch nicht ganz so hohen Niveaus weiter kräftig steigen. Die Dynamik hängt allerdings auch vom Ausmaß des zukünftigen Wohnungsbaus ab.

Ludwigshafen

Das rheinland-pfälzische Ludwigshafen wird im Rahmen dieses Marktberichts als Teil der Region Rhein-Neckar berücksichtigt. Auch durch den Stammsitz von BASF ist die Stadt ein klassischer Industriestandort mit einem hohen Beschäftigtenanteil im verarbeitenden Gewerbe. Der von BASF eingeschlagene Sparkurs und der geplante Stellenabbau könnten sich auf Ludwigshafen in der Zukunft belastend auswirken. Insofern ist der allmähliche Wandel in Richtung Dienstleistungen positiv. Durch die verkehrsgünstige Autobahnanbindung und den Rheinhafen ist die Logistik neben der Industrie ein wichtiger Wirtschaftszweig. Allerdings ist die Arbeitslosigkeit für einen süddeutschen Standort hoch. Im März 2024 lag die Arbeitslosenquote bei 9,5 Prozent. Die Bevölkerung stagnierte lange Zeit bei 156.000 Einwohnern. Seit 2011 legte sie jedoch spürbar auf zuletzt 175.000 Menschen zu. Die zehnjährige Zuwachsrate fällt mit über 8 Prozent zudem relativ kräftig aus. Ein wesentlicher Grund für den Zuzug sind die gegenüber Heidelberg und Mannheim deutlich günstigeren Kaufpreise und Mieten für Wohnungen. Zum Zuzug haben auch neu entstandene attraktive Wohnquartiere wie das Rheinufer Süd beigetragen, wo für den Ludwigshafener Wohnungsmarkt hohe Preise und Mieten realisiert werden.

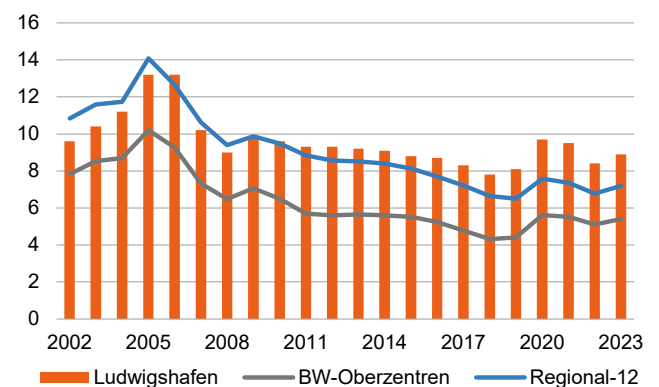
Bevölkerung wächst kräftig dank relativ günstiger Wohnungen und neu geschaffener Quartiere

EINWOHNERENTWICKLUNG
2002 = 100



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %

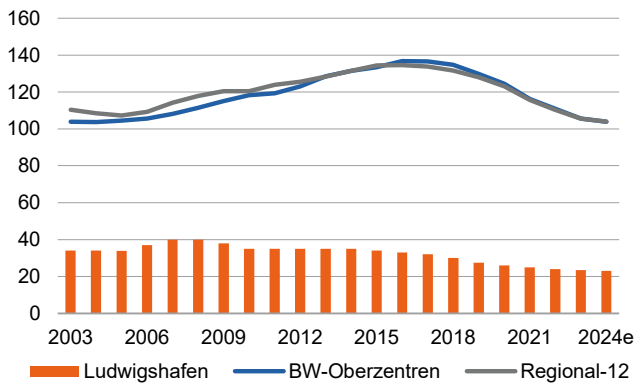


Quelle: bulwiengesa

Die wenig attraktive Ludwigshafener Innenstadt hat im intensiven Wettbewerb mit den benachbarten Standorten Heidelberg und Mannheim die schlechteren Karten. Das zeigt bereits die Zentralität im Handel: Die Zentralitätskennziffer weist einen für ein Oberzentrum niedrigen Wert von lediglich 102 Punkten auf. Die Spitzenmiete erreicht mit zuletzt 23,50 Euro je Quadratmeter gerade einmal ein Viertel des Heidelberger und ein Fünftel des Mannheimer Mietniveaus. Der Mietrend ist zudem seit

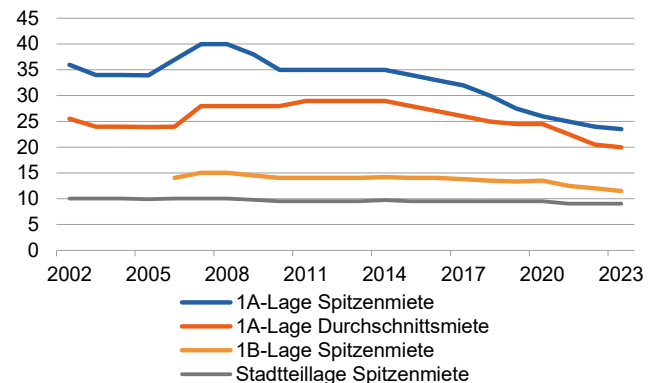
**Handel:
Ludwigshafen leidet unter der Standortchwäche und der erdrückenden Konkurrenz**

**HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²**



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**MIENTWICKLUNG NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²**



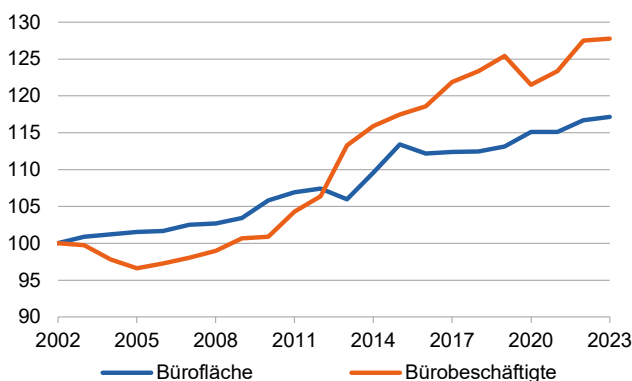
Quelle: bulwiengesa

vielen Jahren abwärtsgerichtet. Zur Standortschwäche tragen die hohe Arbeitslosigkeit, die niedrige Kaufkraft und das weitgehend fehlende Tourismusgeschäft bei. Auch die 2010 erfolgte Eröffnung des Einkaufszentrums Rhein-Galerie brachte keine wesentliche Verbesserung. Das weitgehend leer stehende innerstädtische Shopping-center Walzmühle wird als Zwischenlösung vor dem ab 2025 geplanten Umbau als Flüchtlingsunterkunft genutzt.

Besser als im Handel sieht es am Büromarkt aus, der über eine Fläche von nicht ganz 1 Mio. Quadratmeter verfügt. Zwar ist das Mietniveau auch hier spürbar niedriger als in Heidelberg und Mannheim, aber der Abstand ist deutlich kleiner. Aktuell liegt die Spitzenmiete für Büroflächen bei 13,50 Euro je Quadratmeter. Auf zehn Jahre gerechnet fällt der Anstieg mit etwas mehr als 40 Prozent kräftig aus. Neben der Industrie und Dienstleistungen ist die öffentliche Verwaltung mit regionalen Behörden ein wesentlicher Büroflächennachfrager. Geschwächt wird der Büromarkt durch den Standortwettbewerb mit Mannheim, wo der Markt nicht nur wesentlich größer ist, sondern wo in den zurückliegenden Jahren auch in einem erheblichen Umfang moderne Büroflächen entstanden. Der Flächenumsatz spiegelt die relativ geringe Marktaktivität wider. Im Durchschnitt werden pro Jahr knapp 20.000 Quadratmeter erreicht. Die Leerstandsquote ist gestiegen, aber mit rund 3 Prozent weiterhin niedrig. Damit hat sich das Flächenangebot etwas verbessert, nachdem die Leerstandsquote vor einigen Jahren auf 1 Prozent gefallen war.

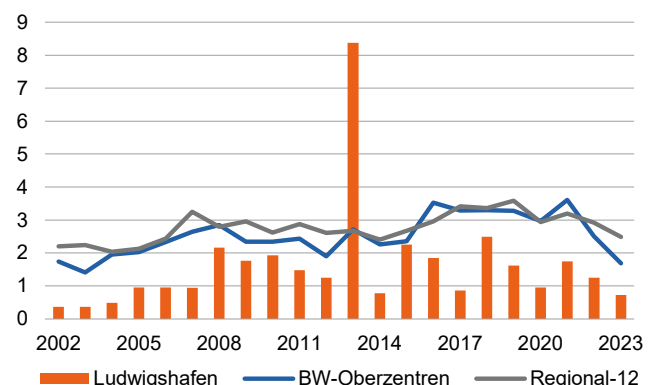
**Büro:
Kleiner Büromarkt mit niedrigem
Leerstandsniveau**

**BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2002 = 100**



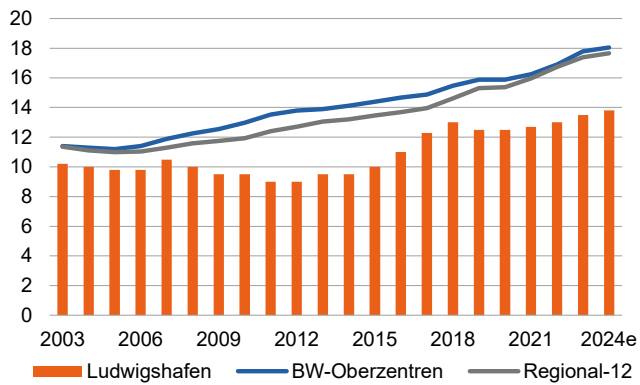
Quelle: bulwiengesa, Scope

**BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS**



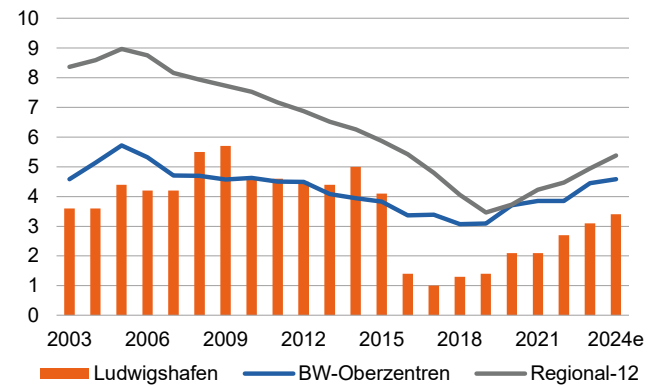
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %

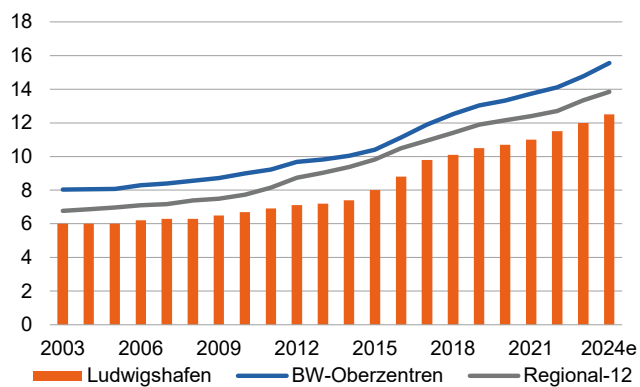


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Dank des im Vergleich zu Heidelberg und Mannheim günstigen Wohnungsmarkts und des neu entstandenen Wohnquartiers Rheinufer Süd nahm der Zuzug nach Ludwigshafen spürbar zu. Die in weniger als 15 Jahren um rund 20.000 Einwohner gewachsene Bevölkerung ging mit einer kräftig steigenden Wohnungsnachfrage einher. Daher zog die Neubautätigkeit vor etwa zehn Jahren, dominiert vom Geschosswohnungsbau, merklich an. Als nächste größere Entwicklung steht das Ludwigs-Quartier mit mehreren hundert Wohnungen und Studentenapartments in den Startlöchern. Aufgrund des niedrigen Ausgangsniveaus ist die durchschnittliche Erstbezugsmiete trotz eines zehnjährigen Zuwachses von fast 70 Prozent mit 12 Euro je Quadratmeter noch günstig. In Mannheim und Heidelberg sind die Wohnungen 15 Prozent beziehungsweise 30 Prozent teurer. Von diesem Preisgefälle dürfte der Ludwigshafener Wohnungsmarkt auch weiterhin profitieren.

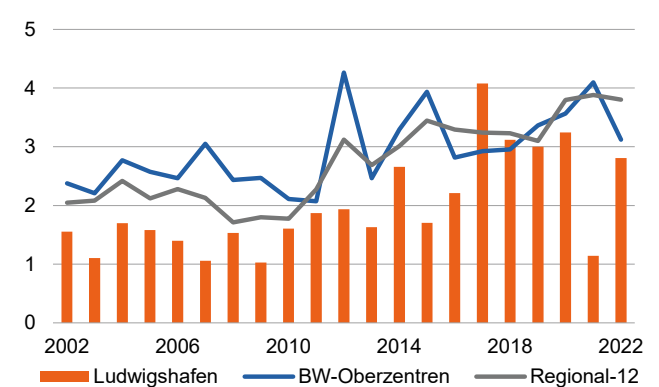
Wohnen:
Ludwigshafen bietet relativ günstige Wohnungen am Rhein

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER



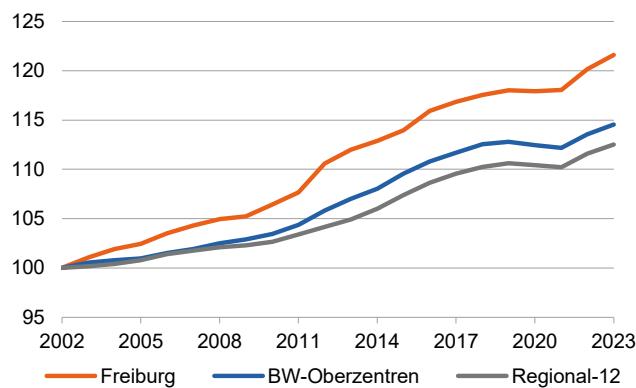
Quelle: bulwiengesa, Scope

FREIBURG

Freiburg zählt zu den besonders stark wachsenden deutschen Großstädten. Seit Anfang der 1990er Jahre ist die Bevölkerung um fast 60.000 Menschen auf nicht ganz 240.000 Einwohner gewachsen. In den zurückliegenden zehn Jahren erreichte das Bevölkerungswachstum ein Plus von gut 9 Prozent. Einem noch kräftigeren Zuwachs wirkt allerdings der enorm angespannte Wohnungsmarkt entgegen. Die Mieten in der attraktiven Stadt sind kaum günstiger als in der Landeshauptstadt Stuttgart. Zum Wachstum der Stadt tragen Forschung und Wissenschaft erheblich bei. An den Hochschulen sind fast 33.000 Studierende eingeschrieben. Die Albert-Ludwig-Universität und die Uniklinik zählen zudem zu den größten Arbeitgebern der Stadt. Im Zusammenspiel mit der Forschung ist eine lebhaft mittelständische Unternehmenslandschaft entstanden, vor allem in den Bereichen Solar- und Medizintechnik, IT sowie Umwelt- und Biotechnologie. Dabei forciert die Wirtschaftsförderung insbesondere die Cluster BioRegio, GreenCity, HealthRegion und microTEC. Der größte privatwirtschaftliche Arbeitgeber ist der Halbleiterhersteller TDK-Micronas. Zudem sind in Freiburg Verlage wie die Haufe-Gruppe ansässig. Einen hohen wirtschaftlichen Stellenwert hat der Tourismus im Dreiländereck. Insgesamt wird die Wirtschaft von Dienstleistungen und dem öffentlichen Sektor dominiert. Als wirtschaftliches Zentrum Südbadens profitiert Freiburg von der günstigen Lage in der Rheinschiene. Die Stadt ist Teil der Trinationalen Metropolregion Oberrhein. Die Arbeitslosenquote lag im März 2024 mit 5,3 Prozent auf einem niedrigen Niveau.

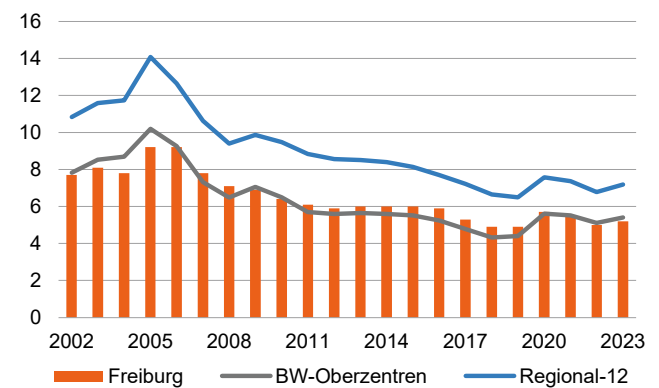
Freiburg im Breisgau ist eine attraktive, aber auch besonders teure Stadt

EINWOHNERENTWICKLUNG
2002 = 100



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %



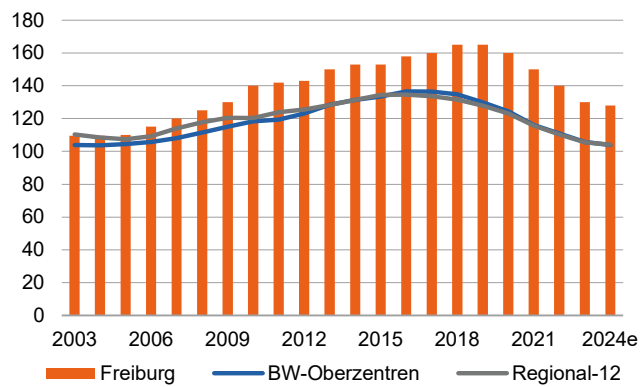
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Freiburg

Freiburg ist ein gefragter Shopping-Standort im Südwesten. Der Einzelhandel profitiert von der hohen Touristenzahl sowie vielen Kunden aus Frankreich und der Schweiz. Die leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft mit einer Kennziffer von 97 Punkten ist auf den hohen Studierendenanteil an der Bevölkerung zurückzuführen. Demgegenüber erreicht der Zentralitätswert mit 137 Punkten ein hohes Niveau. Beliebt bei den Käufern ist vor allem die attraktive Altstadt. Die historische Bausubstanz ist jedoch mit Restriktionen hinsichtlich des Verkaufsflächenangebots verbunden, großflächige Ladengeschäfte lassen sich kaum realisieren. Dieser Nachteil hat sich aber relativiert, weil die Nachfrage nach großen Verkaufsräumen ohnehin abgenommen hat. Mit Blick auf den wachsenden Onlinehandel ist die reizvolle Freiburger City mit ihrer hohen Aufenthaltsqualität und vielen inhabergeführten Geschäften ein Pluspunkt. Doch die Belastungen des Innenstadthandels haben auch Freiburg nicht verschont. Die in der 1A-Lage Kaiser-Joseph-Straße realisierte

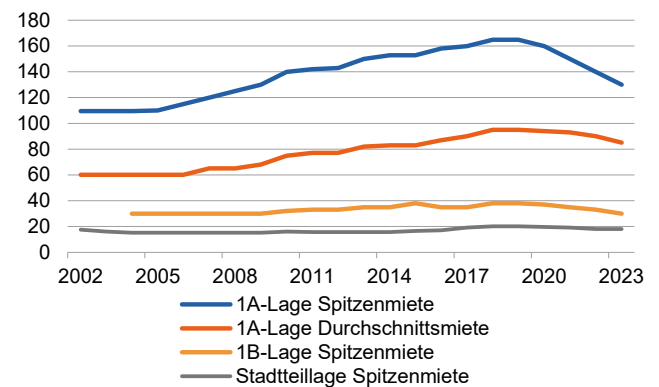
Handel:
Attraktiver Shopping-Standort mit hohem Touristenaufkommen

**HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²**



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**MIETENTWICKLUNG NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²**



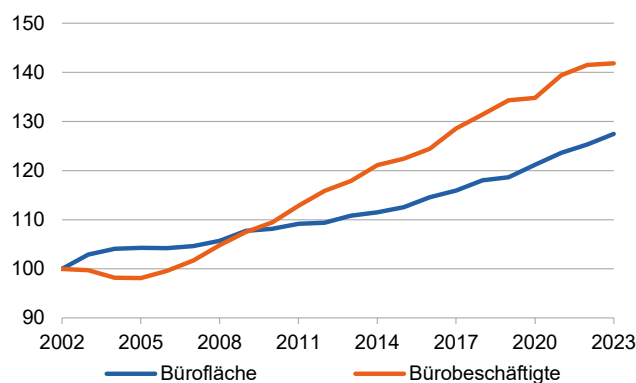
Quelle: bulwiengesa

Spitzenmiete hat gegenüber ihrem hohen Maximum von 165 Euro je Quadratmeter rund 21 Prozent eingebüßt. Sie lag zuletzt bei 130 Euro je Quadratmeter. Günstig ist aus heutiger Sicht, dass die Verkaufsfläche in den zurückliegenden Jahren nicht durch ein großes innerstädtisches Shoppingcenter ausgebaut wurde. Mit einem 2023 beschlossenen Strategiekonzept soll die Attraktivität der Innenstadt erhöht werden.

Freiburg verfügt über einen überschaubaren Büromarkt mit 1,5 Mio. Quadratmetern Fläche. Das ruhige Marktgeschehen schlägt sich in der Regel in moderaten Büroflächenumsätzen von 20.000 bis 30.000 Quadratmetern nieder. Teilweise werden durch meist eigennutzungsorientierte Neubauprojekte oder Revitalisierungen wie beim Post-Quartier Flächenumsätze von bis zu 50.000 Quadratmetern erreicht. Das war etwa 2022 der Fall. 2023 lag der Flächenumsatz mit 29.000 Quadratmetern aber wieder in der üblichen Bandbreite. Der größte Teil des Marktgeschehens konzentriert sich auf kleinteilige oder mittelgroße Abschlüsse. Im zurückliegenden Jahr erreichten lediglich vier Mietabschlüsse mehr als 1.000 Quadratmeter. Eine große Bedeutung für den Mietmarkt haben die öffentliche Verwaltung und der Wissenschaftsbereich. Der jährliche Flächenneuzugang von rund 25.000 Quadratmetern deckt nur knapp den Flächenbedarf. Das zeigt die durchgängig sehr niedrige Leerstandsquote von weniger als 2 Prozent. Die Spitzenmiete stieg in den zurückliegenden Jahren sukzessive auf zuletzt 17 Euro je Quadratmeter an. Trotz des knappen Flächenangebots

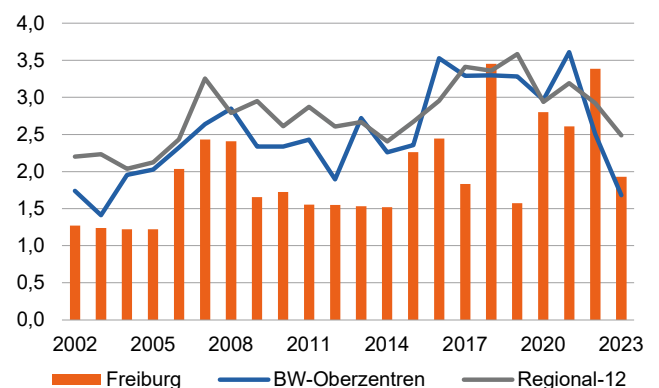
**Büro:
Beschaulicher Büromarkt mit
niedrigem Leerstand und wenig
dynamischer Mietentwicklung**

**BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2002 = 100**



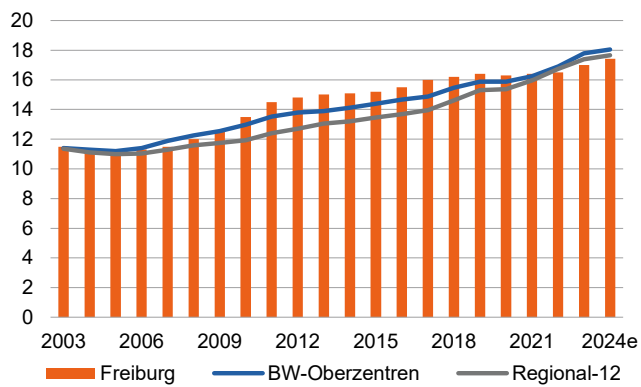
Quelle: bulwiengesa, Scope

**BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS**



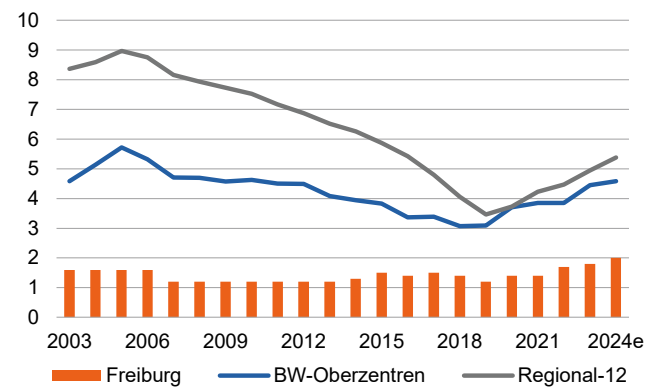
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %



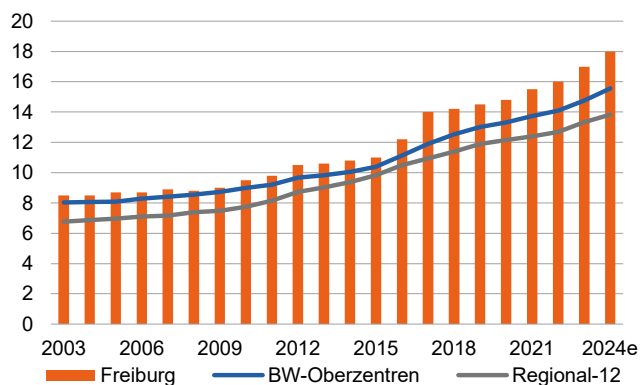
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

zog sie angesichts der Nachfragestruktur mit den Schwerpunkten öffentliche Verwaltung, Bildung und Gesundheitswesen mit einem Zehnjahresplus von 13 Prozent nur langsam an. Dementsprechend ist auch im laufenden Jahr von einem vermutlich moderaten Mietanstieg auszugehen.

Die hohe Lebensqualität und das gute Arbeitsplatzangebot machen Freiburg zu einer gefragten Stadt mit einem anhaltend angespannten und enorm teuren Wohnungsmarkt. Trotz des hohen Wohnungsbedarfs durch den kräftigen Zuzug stiegen die Fertigstellungszahlen nicht spürbar an. Mit teilweise mehr als 4 Fertigstellungen auf 1.000 Einwohner fällt der Wohnungsbau im Rahmen der baden-württembergischen Oberzentren zwar überdurchschnittlich aus, reicht aber nicht aus. Das zeigt die auf 17 Euro je Quadratmeter gestiegene durchschnittliche Erstbezugsmiete, die damit fast das Stuttgarter Niveau erreicht. Der zehnjährige Mietanstieg beträgt 60 Prozent. Neben Wohnquartieren wie dem Güterbahnhof sollen zukünftig rund 7.000 Wohnungen für 16.000 Menschen im neuen Stadtteil Dietenbach entstehen. Der Baubeginn für das klimaneutral konzipierte Wohnareal ist für 2026 geplant. Die Realisierung soll 2042 abgeschlossen sein. Insofern tritt eine marktentlastende Wirkung frühestens in einigen Jahren ein. Die gegenwärtige Baukostenproblematik könnte die Realisierung zudem bremsen. Trotz des schon sehr hohen Mietniveaus dürfte der Nachfrageüberhang weiter mit spürbar steigenden Mieten einhergehen.

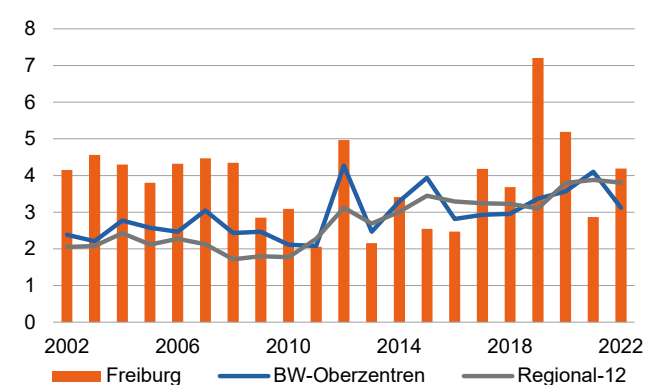
Wohnen:
Der neue Stadtteil Dietenbach soll den angespannten Wohnungsmarkt entlasten

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

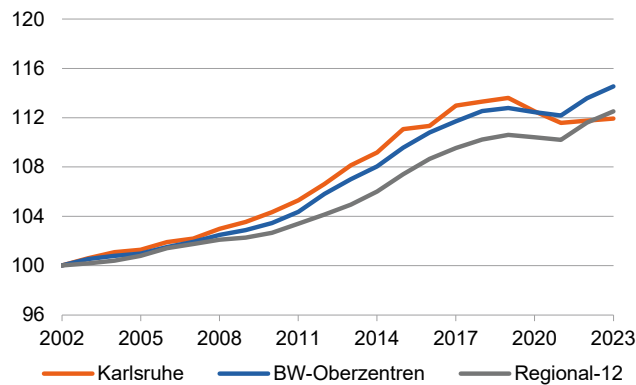
KARLSRUHE

Nach Stuttgart sind Mannheim auf Platz zwei und Karlsruhe auf Platz drei fast gleichauf die einwohnermäßig größten Städte in Baden-Württemberg. Anders als in Mannheim wuchs die Bevölkerung in Karlsruhe seit 2018 nicht weiter, sondern ging leicht auf knapp unter 310.000 Einwohner zurück. Daraus resultiert ein zehnjähriges Einwohnerplus von nur 3,5 Prozent. Die beiden Städte unterscheiden sich vor allem hinsichtlich ihrer Wirtschaftsstruktur. Anders als das industriell geprägte Mannheim ist Karlsruhe 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 verfügt Karlsruhe über diverse Hochschulen, an denen rund 38.000 Studierende eingeschrieben sind. Dabei ragt die technische Universität, das Karlsruher Institut für Technologie (KIT), heraus. Der Wissenschaftsstandort profitiert zudem von vielen Forschungsinstituten. Die Verkehrsanbindung über die Autobahnen A5 und A8, den ICE-Anschluss sowie einen Flug- und Binnenhafen ist gut. Wichtige Branchen sind IT, Chemie und Maschinenbau. Bekannte Karlsruher Unternehmen sind dm-Drogeriemärkte, EnBW, der genossenschaftliche IT-Dienstleister Atruvia sowie das Pharmaunternehmen Schwabe. Der Tourismus spielt in der Barock- und Residenzstadt keine große Rolle. Die Arbeitslosenquote lag im März 2024 mit 4,9 Prozent auf einem niedrigen Niveau.

Karlsruhe ist ein bedeutender Standort für Wirtschaft, Verwaltung und Forschung

EINWOHNERENTWICKLUNG

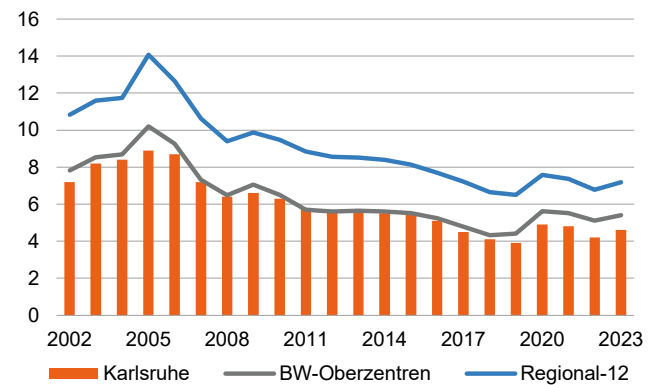
2002 = 100



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE

IN %



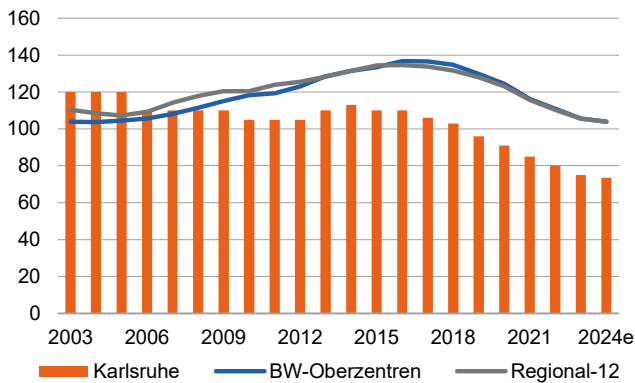
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Karlsruhe

Karlsruhe ist ein bedeutender Shopping-Standort in Baden-Württemberg. Auf der Habenseite stehen das lange Zeit beständige Einwohnerwachstum, ein über 1 Mio. Menschen großes Einzugsgebiet sowie eine solide wirtschaftliche Basis mit niedriger Arbeitslosigkeit. Eine gewisse Kaufkraftschwäche aufgrund des hohen Studierendenanteils spiegelt die nur leicht überdurchschnittliche Kennziffer von 102 Punkten wider. Vom Tourismus gehen keine größeren Impulse aus. Das Shoppingangebot der 1A-Lage Kaiserstraße wird mit Postgalerie und Ettlinger Tor von zwei gut integrierten Einkaufszentren ergänzt. Die Anziehungskraft der City hat aber nachgelassen. Die Zentralitätskennzahl sank innerhalb von 15 Jahren von über 130 auf zuletzt 115 Punkte. Leerstände haben in der Innenstadt sichtbar zugenommen. Neben den überall wirkenden Belastungen des Innenstadthandels kam in Karlsruhe die Großbaustelle des Verkehrsinfrastrukturprojektes „Kombilösung“ hinzu. Eine

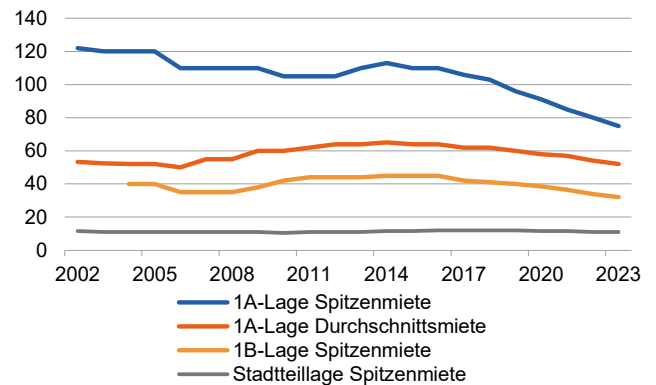
**Handel:
Großbaustellen, Pandemie und E-Commerce schwächen den Handel in der City**

HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

MIETENTWICKLUNG NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²



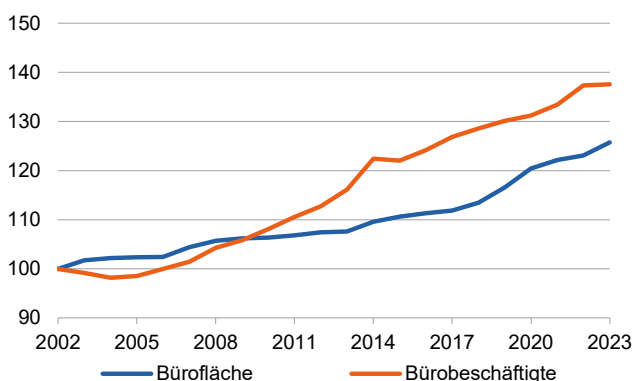
Quelle: bulwiengesa

weitere Baustelle geht mit der Neugestaltung der Kaiserstraße einher. Diesen temporären Belastungen stehen jedoch zukünftig eine moderne Fußgängerzone und eine aufgewertete City gegenüber, die die Vermietungsaussichten unterstützen dürften. Deren auch baustellenbedingte Eintrübung ging mit einem deutlichen Rückgang der Spitzenmiete einher, die seit 2014 um ein Drittel von 113 Euro auf 75 Euro je Quadratmeter sank. Vor 20 Jahren lag der Wert noch leicht über 120 Euro je Quadratmeter. Für das laufende Jahr schließen wir angesichts der fortbestehenden Innenstadtbaustelle einen weiteren moderaten Rückgang der Spitzenmiete nicht aus.

Karlsruhe besitzt als Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Wissenschaftsstandort einen recht großen Büromarkt mit 2,7 Mio. Quadratmetern Fläche. Ab 2018 wuchs der Bürobestand relativ kräftig durch große Projektentwicklungen. Dabei ragt der 1&1/Domermuth-Bürokomplex am Hauptbahnhof mit rund 50.000 Quadratmetern Fläche hervor. Mit einem Zehnjahresplus von 17 Prozent wuchs die Bürofläche unter den betrachteten Standorten am stärksten. Dadurch hat sich die bis 2018 auf gut 3 Prozent gesunkene Leerstandsquote auf zuletzt 5 Prozent erhöht. Dabei dürfte es aber auch bleiben, denn ab 2024 kommen deutlich weniger Flächen an den Markt als in den zurückliegenden Jahren. Mit den höheren Mieten in den Neubauprojekten legte auch die Spitzenmiete etwas kräftiger zu, 2023 stieg sie auf 15,80 Euro je Quadratmeter. Insgesamt legte die Spitzenmiete innerhalb von zehn Jahren um rund

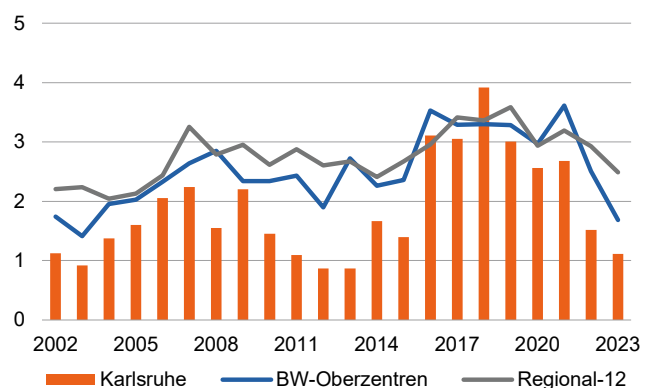
Büro:
Große Projektentwicklungen gingen mit steigenden Mieten, aber auch höheren Leerständen einher

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2002 = 100



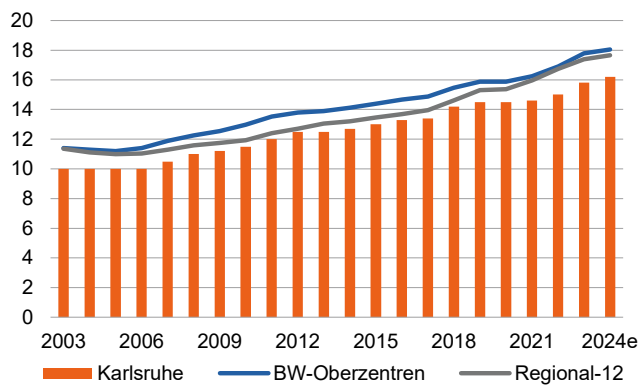
Quelle: bulwiengesa, Scope

BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS



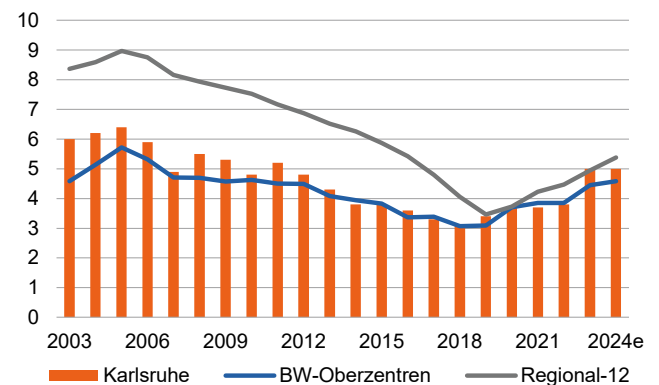
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %



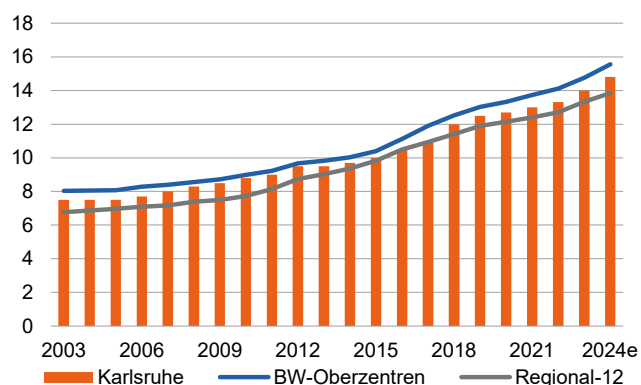
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

25 Prozent zu. Mit den Projektentwicklungen gingen ab 2016 auch sichtbar höhere Flächenumsätze einher. Während von 2010 bis 2015 lediglich 30.000 Quadratmeter pro Jahr umgesetzt wurden, war ab 2016 im Durchschnitt der doppelte Flächenumsatz zu verzeichnen. 2023 wurde ein Wert von 30.000 Quadratmetern mit nur wenigen größeren Abschlüssen erzielt. Die größte Fläche mietete das Land Baden-Württemberg mit 6.500 Quadratmetern. Für das laufende Jahr erwarten wir eine allenfalls moderat steigende Spitzenmiete und ein stabiles, möglicherweise auch leicht rückläufiges Leerstandsniveau.

Durch die hohe Lebensqualität in der „Fächerstadt“ und die gute Beschäftigungslage ist Karlsruhe ein gefragter Wohnort. Eine bedeutende Nachfragergruppe sind zudem Studierende mit einem zweistelligen Anteil an der Bevölkerung. Die Einwohnerzahl wuchs seit der Jahrtausendwende um insgesamt 35.000 Menschen und über 20.000 private Haushalte. Mit den rund 16.000 Wohnungen, die in dieser Zeit fertiggestellt wurden, konnte der wachsende Wohnbedarf nicht gedeckt werden. In den zurückliegenden Jahren stagnierte das Bevölkerungswachstum aber, sodass sich die Wohnnachfrage abschwächte. Trotzdem besteht aufgrund des mit nur etwas mehr als 2 fertiggestellten Wohnungen auf 1.000 Einwohner gering ausgeprägten Neubaus ein Nachfrageüberhang, der mit kräftig steigenden Wohnungsmieten einhergeht. Mit einem zehnjährigen Mietplus von fast 50 Prozent stieg die durchschnittliche

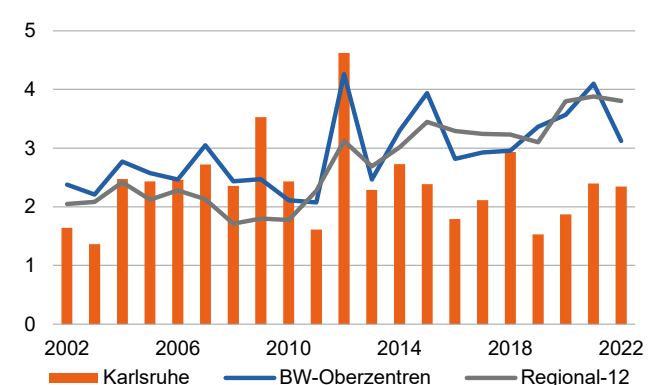
Wohnen:
Wohnungsmarkt ist durch geringen
Neubau angespannt

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

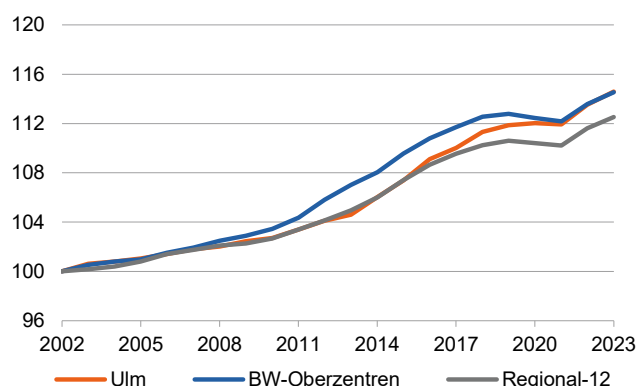
Erstbezugsmiete bis 2023 auf 14 Euro je Quadratmeter. Die Anspannung auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt dürfte fortbestehen, weil sich der Wohnungsbau mit der aktuellen Baukostenproblematik noch weiter verlangsamen könnte. Daher werden die Wohnungsmieten voraussichtlich weiter dynamisch steigen. Für ein verbessertes Angebot sollte das neue Wohnquartier Greenville mit 1.000 geplanten Wohnungen auf ehemaligen Flächen der US-Streitkräfte in der Nordstadt sorgen. Dessen Realisierung hat sich aber immer weiter verzögert.

ULM

Ulm ist mit rund 130.000 Einwohnern die kleinste Stadt in diesem Marktbericht. Das Bevölkerungswachstum fiel mit fast 9 Prozent binnen zehn Jahren aber überdurchschnittlich kräftig aus. Die Stadt bildet zusammen mit dem bayerischen Neu-Ulm ein länderübergreifendes Doppelzentrum mit insgesamt 190.000 Einwohnern. Die Ende der 1960er Jahre gegründete Universität spielte für die Entwicklung der Ulmer Wirtschaft eine prägende Rolle. Bildung, Forschung und Wissenschaft sowie der damit zusammenhängende Ausbau der Unternehmenslandschaft haben eine hohe Bedeutung für Ulm. Um Forschungsinstitute und Unternehmen besser zu vernetzen, entstanden neben dem Science Park noch die Technologiefabrik sowie das Startup- und Innovationszentrum. Insgesamt sind an der Universität und zwei weiteren Hochschulen rund 13.500 Studierende eingeschrieben, die somit einen nennenswerten Anteil an der Stadtbevölkerung bilden. Für die Ulmer Wirtschaft spielt Medizintechnik eine besondere Rolle. Weitere Schwerpunkte im verarbeitenden Gewerbe sind Pharma, Fahrzeugbau und Elektronik. Bekannte Unternehmen sind Deutz, Müller Drogeriemärkte, ratiopharm oder Uzin Utz. Der Tourismus ist ebenfalls bedeutsam. Die günstige wirtschaftliche Entwicklung geht mit einer niedrigen Arbeitslosigkeit einher. Im März 2024 wies die Arbeitslosenquote einen günstigen Wert von 4,1 Prozent auf. Positiv auf den Wirtschaftsstandort wirkt sich die gute Verkehrsanbindung aus. Hier kreuzen sich die Autobahnen A7 und A8. Die ICE-Anbindung wird durch den Streckenausbau im Rahmen von Stuttgart 21 noch verbessert. Die durchgehende Schnellfahrstrecke Stuttgart-Ulm könnte ab 2025 in Betrieb genommen werden. Der Ulmer Hauptbahnhof wird ab dem laufenden Jahr saniert.

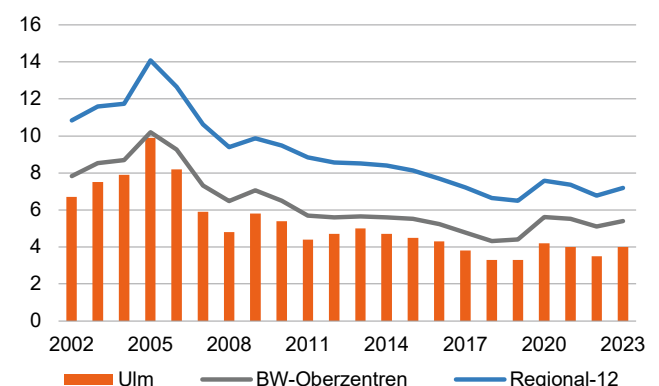
Erfolgreiches Konzept aus Wirtschaft und Wissenschaft

EINWOHNERENTWICKLUNG
2002 = 100



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE
IN %



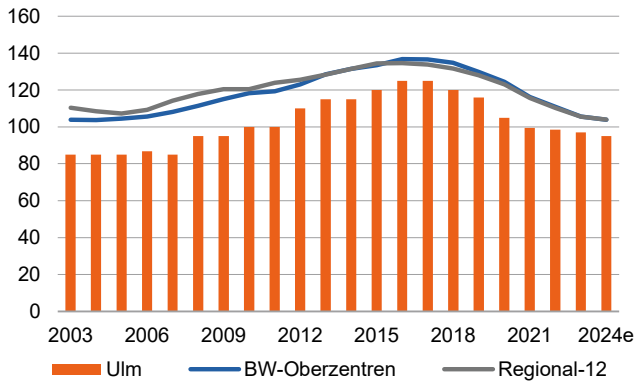
Quelle: bulwiengesa

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 sich

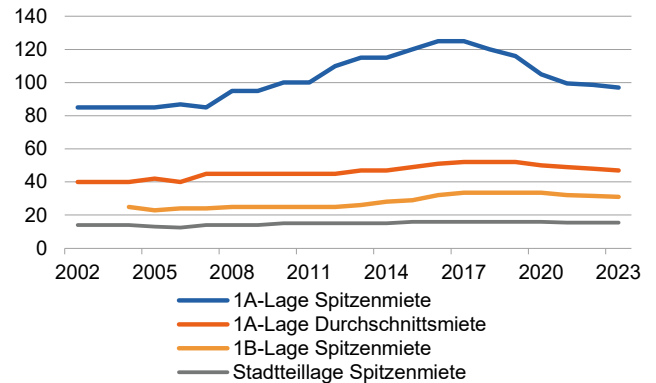
Handel:
Attraktiver Shopping-Standort ohne Konkurrenz umliegender Großstädte

HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

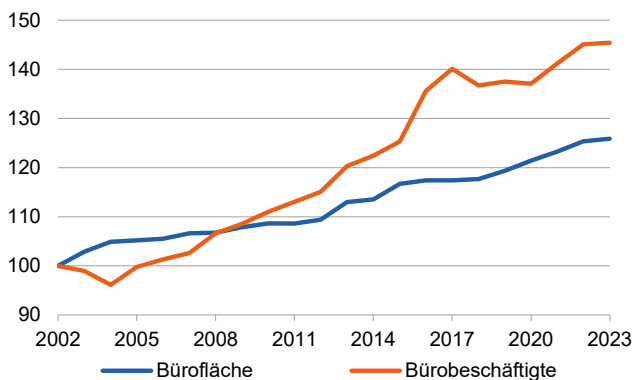
MIETENTWICKLUNG NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

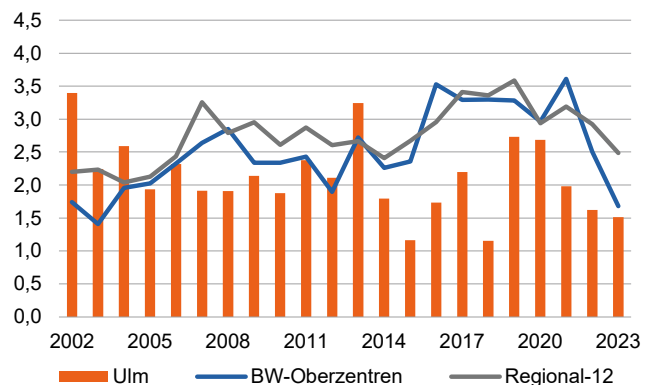
in einer hohen Kennziffer von 135 Punkten niederschlägt. Dazu kommt die von der hohen Wirtschaftskraft getragene weit überdurchschnittliche Kaufkraft mit einer Kennzahl von 113 Punkten. Die Innenstadt ist ein attraktiver Shopping-Standort mit einem Mix aus historischer Bausubstanz und moderner Architektur. Mit dem weithin bekannten Ulmer Münster, dem Rathaus oder dem Fischerviertel ist die Stadt zudem attraktiv für die zahlreichen Besucher. Zentrale Innenstadtlagen sind der Münsterplatz sowie Hirschstraße, Platzgasse und Bahnhofstraße. 2020 kam das Mixed-Use-Quartier Sedelhöfe in Bahnhofsnähe hinzu. Die Spitzenmiete ging durch die Belastungen des Handels, der Flächenausweitung und der Konkurrenz durch das 2015 in Neu-Ulm eröffnete Glacis-Center um insgesamt 22 Prozent gegenüber dem 2017 erreichten Maximum zurück. 2023 erreichte die Spitzenmiete noch 97 Euro je Quadratmeter. Gegen weitere deutliche Rückgänge spricht das Interesse von Händlern und Gastronomen an der Ulmer Innenstadt. Ein Beispiel ist der Umzug von Thalia aus dem Blautalcenter in die Innenstadt. Leerstände sind auch in der City sichtbar, das Niveau ist aber insgesamt moderat. Die Stadt Ulm unterstützt die Vermietung zudem durch einen eigens geschaffenen Laden-Aktiv-Manager. Als Reaktion auf die steigenden Leerstände im Blautalcenter soll das Objekt zum Blau.Quartier mit 1.000 Wohnungen umgewandelt werden.

BÜRO: BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE
2002 = 100



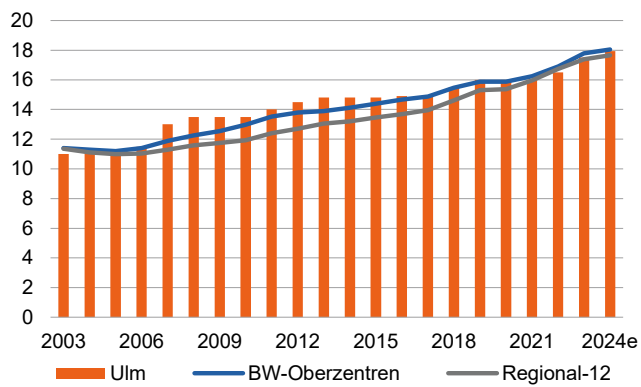
Quelle: bulwiengesa, Scope

BÜRO: FLÄCHENUMSATZ
IN % DES BÜROBESTANDS



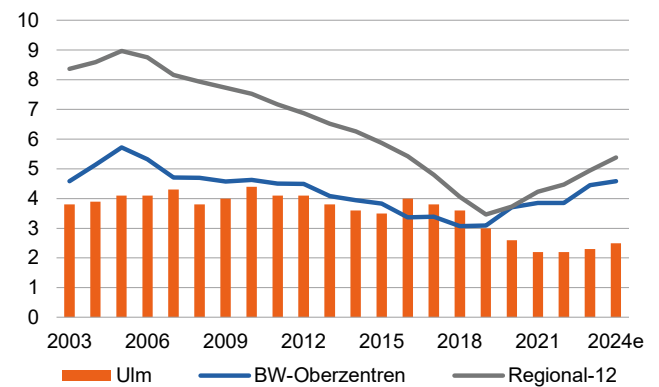
Quelle: bulwiengesa

BÜRO: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

BÜRO: LEERSTANDSQUOTE
IN %

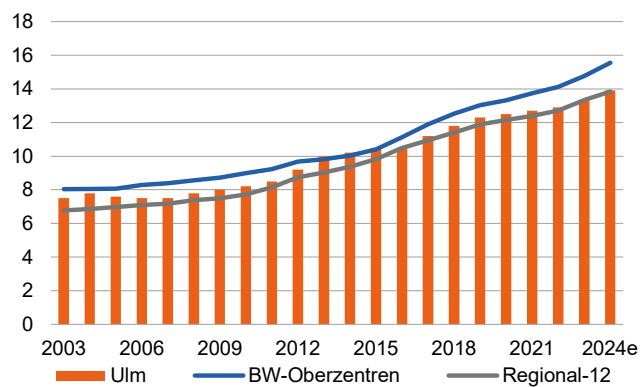


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Der mit der Universitätsgründung eingeleitete Wandel in Richtung Wissenschaftsstadt prägt den Büromarkt und hat den Bedarf an Büroflächen vergrößert. Inzwischen verfügt der relativ kleine Bürostandort über mehr als 900.000 Quadratmeter Fläche. Insbesondere im Science Park entstanden größere Büroobjekte. Hier wird derzeit mit Universelle Ulm ein großes Projekt realisiert. Forschungseinrichtungen und Technologieunternehmen spielen auf der Nachfrageseite eine wichtige Rolle. Die Realisierung neuer Büroprojekte hielt allerdings nicht Schritt mit dem wachsenden Flächenbedarf. Gegenläufig zum steigenden Leerstandsniveau am Büromarkt hat sich die Leerstandsquote in Ulm seit 2010 auf knapp über 2 Prozent halbiert. Dabei zog die längere Zeit stabile Spitzenmiete ab 2018 an und weitete sich auf zuletzt 17,50 Euro je Quadratmeter aus. Das zehnjährige Mietwachstum fällt mit nicht ganz 20 Prozent aber moderat aus. Der jährliche Büroflächenumsatz bewegt sich meist in einer Spanne von 15.000 bis 25.000 Quadratmetern. 2022 und 2023 lagen die Werte am unteren Rand der Bandbreite. Neben einzelnen Anmietungen im unteren vierstelligen Quadratmeterbereich konzentriert sich das Marktgeschehen auf kleinteilige Abschlüsse. Angesichts des knappen Flächenangebots könnte die Spitzenmiete sukzessive weiter zulegen.

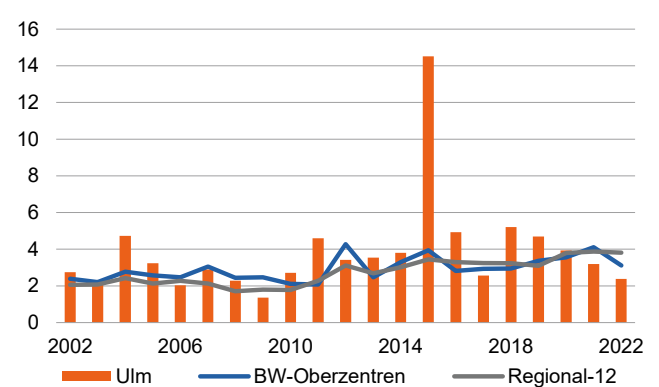
Büro:
Kleiner Standort mit knappem Angebot, kaum Leerstand und hohen Mieten

WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN
JE 1.000 EINWOHNER



Quelle: bulwiengesa, Scope

Die attraktive Stadt mit ihrem hohen Fachkräftebedarf ist ein gefragter Wohnort. Dementsprechend steigen die Wohnungsmieten kontinuierlich an. Dank eines vergleichsweise kräftigen Wohnungsbaus fällt die Mietdynamik dennoch eher moderat aus. Binnen zehn Jahren stieg die durchschnittliche Erstbezugsmiete um 33 Prozent. Mit 13,30 Euro je Quadratmeter im vergangenen Jahr ist es der günstigste Standort unter den betrachteten baden-württembergischen Oberzentren. Allerdings haben sich die Neubauaktivitäten in den zurückliegenden Jahren abgeschwächt, sodass die Anspannung am Wohnungsmarkt steigen könnte. Größere Neubauvorhaben betreffen die neuen Stadtquartiere Am Weinberg und Am Hermannsgarten. Möglichweise nimmt die Wohnnachfrage in den kommenden Jahren noch zu. Ulm könnte für Pendler attraktiver werden, wenn sich mit der Fertigstellung von Stuttgart 21 die Fahrtzeit der Bahn in die Landeshauptstadt auf weniger als 30 Minuten reduziert.

Wohnen:
Moderate Mietdynamik trotz
kräftigem Bevölkerungsplus

STANDORTE IM ÜBERBLICK

Strukturdaten der Standorte	Einwohnerzahl 2023 in 1.000	Einwohnerzahl von 2013 bis 2023 in %	BIP 2023 pro Kopf in Euro	Arbeitslosen- quote März 2024 in %	Beschäftigte von 2013 bis 2023 in %	Verfügbares Einkom- men pro Kopf 2023 in Euro monatlich
Region Stuttgart						
Stuttgart	637	6	109.600	5,5	12	2.600
LK Böblingen	401	9	78.200	3,8	18	2.670
LK Esslingen	541	6	50.900	4,0	27	2.640
LK Göppingen	262	6	39.000	4,9	9	2.520
LK Ludwigsburg	551	6	54.000	3,8	23	2.710
Rems-Murr-Kreis	433	6	42.200	4,1	17	2.600
Region Rhein-Neckar						
Heidelberg	164	9	69.300	5,0	19	2.340
Mannheim	317	8	78.900	7,5	14	2.210
Ludwigshafen	174	8	94.000	9,5	13	2.020
Freiburg	237	9	65.100	5,3	20	2.220
Karlsruhe	308	3	81.150	4,9	18	2.340
Ulm	129	10	93.100	4,1	21	2.620
Oberz. Baden-Württemberg	-	7	76.900	5,3	18	2.330
Bundesweite Oberzentren	-	7	63.500	-	15	2.270
Top-Standorte	-	9	75.900	-	17	2.500

Quelle: BA, bulwiengesa, Scope

Mietentwicklung	Handel Spitzenmiete Veränderung in %				Büro Spitzenmiete Veränderung in %				Wohnen Durchschnittliche Erstbezugsmiete Veränderung in %			
	2013- 2023	2022 ggü. Vorjahr	2023 ggü. Vorjahr	2024e ggü. Vorjahr	2012- 2022	2022 ggü. Vorjahr	2023 ggü. Vorjahr	2024e ggü. Vorjahr	2013- 2023	2022 ggü. Vorjahr	2023 ggü. Vorjahr	2024e ggü. Vorjahr
Region Stuttgart												
Stuttgart	-17,0	-2,4	-2,5	0,0	60,4	16,7	7,1	13,3	59,3	1,8	1,2	4,7
LK Böblingen	-17,2	-0,5	-0,9	-	28,0	2,7	3,9	-	57,6	5,3	3,6	-
LK Esslingen	-26,2	-4,0	-1,5	-	29,2	0,0	1,8	-	48,4	1,6	8,0	-
LK Göppingen	-21,7	-3,0	-1,0	-	36,6	2,3	3,8	-	62,0	3,8	5,5	-
LK Ludwigsburg	3,2	-1,5	-0,8	-	34,8	0,0	10,7	-	57,6	3,8	5,1	-
Rems-Murr-Kreis	-18,6	-3,6	-1,3	-	22,7	1,5	2,3	-	56,6	3,3	4,0	-
Region Rhein-Neckar												
Heidelberg	-16,7	-4,5	-4,8	-2,0	20,1	1,8	1,8	1,7	35,6	3,4	6,7	6,3
Mannheim	-14,3	-3,8	-4,0	-1,7	47,9	8,3	7,7	0,0	62,4	2,3	2,2	4,3
Ludwigshafen	-32,9	-4,0	-2,1	-2,1	42,1	2,4	3,8	2,2	66,7	4,5	4,3	4,2
Freiburg	-13,3	-6,7	-7,1	-1,5	13,3	0,6	3,0	2,5	60,4	3,2	6,3	5,9
Karlsruhe	-31,8	-5,9	-6,3	-2,0	26,4	2,7	5,3	2,5	47,4	2,3	5,3	5,7
Ulm	-15,7	-1,0	-1,5	-2,1	18,2	3,1	6,1	2,5	33,0	1,6	3,1	4,5
Oberz. Baden-Württemb.	-17,8	-4,4	-4,7	-1,8	27,9	3,9	5,3	1,5	50,3	2,6	4,7	5,4
Bundesweite Oberzentren	-17,7	-4,7	-4,3	-1,4	31,8	4,8	3,9	1,5	47,7	2,5	4,9	3,8
Top-Standorte	-5,5	-1,0	-3,6	-0,5	55,6	8,6	4,8	6,1	52,9	4,0	6,7	4,6

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: bulwiengesa, Prognose DZ BANK AG

Die Durchschnittswerte für Wohnen sind einwohner-, die für Büro und Handel flächengewichtet. Die **Spitzenmiete** von bulwiengesa repräsentiert einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der Vermietungen des Marktes.

GLOSSAR

Büroflächenumsatz	Bürofläche, die an einem Standort in einem Jahr durch Vermietung oder Eigennutzung neu belegt wird. Vertragsverlängerungen sind nicht enthalten. Für den Zeitpunkt ist nicht der Beginn der tatsächlichen Flächennutzung, sondern der Vertragsabschluss entscheidend.
Flächenneuzugang	Büronutzfläche, die durch Neubau im jeweiligen Jahr fertiggestellt wurde.
Leerstandsquote	Der Anteil der am Standort leer stehenden Bürofläche in Relation zum Flächenbestand.
Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft definiert den Teil des Einkommens einer Region, der den privaten Haushalten für den Einkauf im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines Standorts in Relation zum bundesweiten Durchschnitt, der mit 100 Punkten festgelegt ist.
Nettoanfangsrendite	Die anfängliche Mietrendite für Büro und Handel wird aus der Jahresnettomiete im ersten Jahr nach dem Kauf, gekürzt um nicht umlagefähige Betriebskosten, und dem Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung von Erwerbsebenkosten ermittelt. Die ausgewiesene Nettoanfangsrendite bezieht sich auf zentrale Lagen (City).
BW-Oberzentren	Flächen- bzw. einwohnergewichteter Index aus den fünf Städten Freiburg, Heidelberg, Karlsruhe, Mannheim und Ulm
Reg-12/Regional-12	Flächen- bzw. einwohnergewichteter Index aus den Oberzentren Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster und Nürnberg.
Spitzenmiete	Die Spitzenmiete repräsentiert einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der Vermietungen des Markts, sodass der angegebene Wert nicht der absoluten Top-Miete entspricht.
Top-7	Flächen- bzw. einwohnergewichteter Index aus den sieben Topstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.
Zentralitätskennziffer	Die Zentralität wird ermittelt, indem der Einzelhandelsumsatz an einem Standort durch die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dividiert und anschließend mit 100 multipliziert wird. Ein Wert von mehr als 100 Punkten ergibt sich, wenn der Einzelhandelsumsatz höher als die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ausfällt und dem Standort demzufolge zusätzlich Kaufkraft zufließt.

I. Impressum

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

Herausgeber:
DZ HYP AG

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

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

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

Vertreten durch den Vorstand:
Sabine Barthauer (Vorsitzende), Jörg Hermes, Stefan Schrader

Aufsichtsratsvorsitzender: Johannes Koch

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

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

Umsatzsteuer Ident. Nr.: DE 811141281

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

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

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



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 Wertpapiernebenleistungen.
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.

STANDORTE DER DZ HYP

Hauptstandort Hamburg

Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Postfach 10 14 46
20009 Hamburg
+49 40 3334-0
info@dzhyp.de

Hauptstandort Münster

Sentmaringer Weg 1
48151 Münster
Postadresse:
48136 Münster
+49 251 4905-0
info@dzhyp.de

Standort Berlin

Pariser Platz 3
10117 Berlin

Standort Hannover

Berliner Allee 5
30175 Hannover

Standort München

Türkenstraße 16
80333 München

Standort Düsseldorf

Ludwig-Erhard-Allee 20
40227 Düsseldorf

Standort Kassel

Mauerstraße 11
34117 Kassel

Standort Nürnberg

Am Tullnaupark 4
90402 Nürnberg

Standort Frankfurt

CITY-HAUS I, Platz der Republik 6
60325 Frankfurt am Main

Standort Leipzig

Richard-Wagner-Straße 9
04109 Leipzig

Standort Stuttgart

Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart



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

DZ HYP AG

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

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

dzhyp.de