

# PRESSEINFORMATION

Hamburg/Münster, den 15. Mai 2024

---

## Neue DZ HYP-Studie untersucht baden-württembergische Immobilienmärkte

- » Einzelhandelsstandorte profitieren von günstigen Rahmenbedingungen
- » Bürobestand etwas jünger als im Bundesdurchschnitt
- » Wohnungsmieten mit schnellem Anstieg auf hohem Niveau

Die DZ HYP hat heute ihre aktuelle Studie „Immobilienmarkt Baden-Württemberg 2024“ veröffentlicht. Diese analysiert die Entwicklung der Segmente Handel, Büro und Wohnen an sieben Standorten: in den Oberzentren Freiburg, Karlsruhe und Ulm, der Landeshauptstadt Stuttgart mit fünf angrenzenden Landkreisen sowie der Region Rhein-Neckar mit den Städten Heidelberg und Mannheim. Das rheinland-pfälzische Ludwigshafen wird als Teil der Metropolregion Rhein-Neckar ebenfalls einbezogen.

Die Studie zeigt steigende Büro- und Wohnungsmieten an den betrachteten Standorten, die damit bundesweiten Entwicklungen folgen. Das Mietniveau ist dabei überdurchschnittlich. Dies gilt insbesondere für den Wohnungsmarkt. Der stationäre Einzelhandel hat aufgrund wachsender Bevölkerungszahlen und eines soliden bis sehr hohen Touristenaufkommens eine verhalten positive Perspektive. „Die wirtschaftliche Stärke Baden-Württembergs spiegelt sich an den Immobilienmärkten wider. Interessant ist die homogene Entwicklung der strukturell unterschiedlichen Standorte. Industriell geprägte Städte wie Mannheim oder Ludwigsburg verzeichnen ebenso steigende Wohnungs- und Büromieten wie die Dienstleistungszentren Freiburg und Karlsruhe. Auch die jeweiligen Einzelhandelsmieten liegen im Vergleich zu anderen Regionen Deutschlands dicht beieinander,“ kommentiert Martin Merkel, Leiter des DZ HYP Immobilienzentrums Stuttgart die Entwicklung.

## **Einzelhandelsmieten: Oberzentren liegen im bundesweiten Durchschnitt**

Die untersuchten Standorte haben spürbar unter den Belastungen für den Innenstadthandel gelitten. Die Spitzenmieten gingen seit 2018 sowohl in Stuttgart als auch in den Oberzentren um jeweils 20 Prozent zurück. Dabei lagen die Werte der regionalen Standorte im bundesweiten Durchschnitt. Die Metropole Stuttgart verzeichnete Spitzenmieten spürbar unter dem Mittelwert der sieben Top-Standorte. Dennoch sind die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in der Landeshauptstadt insgesamt positiv. Gleiches gilt für das Gros der Oberzentren. Die Einwohnerzahl wächst kräftig. Hinzu kommt ein solides – mit Blick auf Freiburg und Heidelberg sogar sehr ausgeprägtes – Tourismusgeschäft. Lediglich Karlsruhe schneidet sowohl beim Bevölkerungszuwachs als auch beim Gästeaufkommen sichtbar verhaltener ab als die übrigen Standorte. Dies dürfte zur schwächeren Mietentwicklung beigetragen haben. Das insgesamt gesunkene Mietniveau und die gute Verfügbarkeit von Verkaufsflächen erleichtern derzeit den Abschluss neuer Mietverträge. Vor diesem Hintergrund scheinen sich die Spitzenmieten standortübergreifend zu stabilisieren. Für das laufende Jahr ist jedoch noch ein leichter Rückgang wahrscheinlich.

## **Büroimmobilien: Spürbare Unterschiede bei Leerstandsquoten**

Die Büroimmobilien an den betrachteten baden-württembergischen Standorten sind jünger als der bundesweite Durchschnitt. Dies ist zuvorderst auf das seit 2015 ausgeprägtere Flächenwachstum zurückzuführen. Gleichwohl ist der Anteil moderner Büroobjekte auch hier gering. Etwas mehr als die Hälfte des Bestands entstand vor 1990 und bedarf energetischer Sanierungen und Modernisierungen. Der ausgeweitete Flächenneuzugang sowie eine geringere Büronachfrage schlagen sich in Form steigender Leerstände nieder. An den einzelnen Standorten sind jedoch große Unterschiede festzustellen. In Freiburg blieb die Leerstandsquote 2023 unter 2 Prozent. Das höchste Leerstandsniveau wies Mannheim mit 6,4 Prozent auf. Wie überall in Deutschland sind die Spitzenmieten trotz der ausgeweiteten Leerstände weiter gestiegen. Sowohl in Stuttgart als auch in den Oberzentren zogen die Büromieten 2022 und 2023 kräftig an. Für das laufende Jahr sind keine ausgeprägten Ausweitungen der Leerstandsquoten zu erwarten. Aufgrund der trüben konjunkturellen Lage ist auch bei der Entwicklung der Spitzenmiete mit nachlassender Dynamik zu rechnen. Rund 2 Prozent Mietsteigerung sind in den Oberzentren zu erwarten. Lediglich Stuttgart dürfte ein kräftigeres Plus verzeichnen.

## **Wohnimmobilien: Wohnraum in Baden-Württemberg besonders knapp**

Der baden-württembergische Wohnungsmarkt weist neben Bayern, Berlin und Hamburg das bundesweit niedrigste Leerstandsniveau von rund 1 Prozent aus. Entsprechend dynamisch

verhalten sich die Mietpreise, die sich binnen 20 Jahren in Freiburg, Mannheim, Stuttgart und Ulm in etwa verdoppelt haben. Treiber dieser Entwicklung sind ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum dank hoher Lebensqualität und guter Perspektiven am Arbeitsmarkt. Besonders die betrachteten Oberzentren lagen 2023 mit durchschnittlichen Erstbezugsmieten in Höhe von fast 15 Euro je Quadratmeter spürbar über dem Bundesdurchschnitt von 13 Euro je Quadratmeter. Mit 17 Euro je Quadratmeter liegt das Oberzentrum Freiburg sogar gleichauf mit dem Top-Standort Stuttgart. Angesichts des im Zuge der Baukrise deutlich rückläufigen Neubauangebots in Kombination mit einer anhaltenden Zuwanderung ist auch für 2024 mit dynamisch steigenden Wohnungsmieten zu rechnen.

Die DZ HYP analysiert regelmäßig die Entwicklung der Immobilienmärkte in ihren Geschäftsgebieten. Die aktuelle Studie „Immobilienmarkt Baden-Württemberg 2024“ steht unter [www.dzhyp.de](http://www.dzhyp.de) zum Download bereit und kann bei der DZ HYP als Printexemplar angefordert werden.

#### **Über die DZ HYP AG**

Die DZ HYP ist eine führende Immobilienbank in Deutschland und Kompetenzzentrum für Öffentliche Kunden in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken. Ihre Kunden und Partner bedient die DZ HYP mit einem umfassenden Angebot in den drei Geschäftsfeldern Firmenkunden, Privatkunden sowie Öffentliche Kunden. Die Bank ist mit zwei Hauptstandorten in Hamburg und Münster sowie mit Immobilienzentren in den Wirtschaftsmetropolen und weiteren Regionalbüros bundesweit präsent. Weitere Informationen unter [www.dzhyp.de](http://www.dzhyp.de).

#### **Ansprechpartnerin**

Julia Jordan  
Abteilungsleiterin Kommunikation und Marketing  
DZ HYP AG  
Rosenstraße 2  
20095 Hamburg  
Telefon +49 40 3334-2583  
E-Mail: [julia.jordan@dzhyp.de](mailto:julia.jordan@dzhyp.de)