

PRESSEINFORMATION

Hamburg/Münster, den 14. August 2018

DZ HYP veröffentlicht Immobilien- marktbericht Baden-Württemberg 2018

- » Wohnraummangel führt zu weiter steigenden Mieten
- » Niedrige Leerstände und anhaltende Nachfrage bei Büroflächen
- » Einzelhandelsmieten auf gleichbleibend hohem Niveau

Die Aussichten für die Immobilienmärkte in Baden-Württemberg bleiben vor dem Hintergrund einer weiterhin hohen Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnimmobilien für Investoren positiv. Die Dynamik der Mietsteigerungen für das laufende Jahr 2018 dürfte jedoch in den verschiedenen Immobiliensegmenten unterschiedlich ausfallen. Auf dem Wohnimmobilienmarkt sorgt ein Mangel an attraktivem Wohnraum für ein stetiges Mietwachstum. Die Steigerungsraten der Vorjahre werden dabei jedoch nicht mehr erreicht. Für Büroimmobilien werden moderat steigende Mieten erwartet, während das im Einzelhandel bereits sehr hohe Mietniveau zu einer Seitwärtsbewegung der Spitzenmieten führt.

Zu diesen zentralen Ergebnissen kommt eine aktuelle DZ HYP-Studie zur Entwicklung der Immobilienmärkte in Baden-Württemberg. Neben der Landeshauptstadt Stuttgart und den angrenzenden Landkreisen wurden die Segmente Wohnen, Büro und Einzelhandel in den Großstädten Freiburg, Karlsruhe und Ulm analysiert. Bundeslandübergreifend wird in dem Bericht zudem die Metropolregion Rhein-Neckar mit den Städten Heidelberg, Mannheim und Ludwigshafen untersucht.

In den betrachteten Städten und Landkreisen leben insgesamt 3,9 Millionen Einwohner, die etwa 35 Prozent der Bevölkerung des Bundeslandes ausmachen. Harald Alber, Leiter Gewerbekunden, Mittelstand und Verbund im Regionalzentrum Stuttgart der DZ HYP, erläutert: „Baden-Württemberg ist ein attraktiver Immobilienstandort. Wachsender Bedarf an Gewerbe- und Wohnflächen trifft hier auf ein knappes Flächenangebot. Die Erstbezugsmieten auf dem Wohnungsmarkt liegen in Stuttgart hinter München und Frankfurt auf dem bundesweit dritten Platz. Freiburg und Heidelberg haben das Niveau eines Top-Standorts. Im Segment Büro zählen Oberzentren wie Mannheim und Ulm, Freiburg und Heidelberg zu den bundesweit teuersten regionalen Standorten. Vor diesem Hintergrund gehen wir für das Gesamtjahr 2018 von anhaltend hohen Kaufpreisen und Mieten aus.“

Anstieg der Wohnungsmieten um 2 bis 5 Prozent erwartet

Die wirtschaftliche Stärke und der Bedarf an Arbeitskräften sorgen in Baden-Württemberg seit Jahren für einen Bevölkerungszuwachs. Dem steht an allen Standorten ein nicht ausreichender Bau von Wohnungen, knappes Bauland sowie eine ausgelastete Bauwirtschaft gegenüber. Dementsprechend verfügen die untersuchten Standorte über ein hohes Mietniveau. Mit durchschnittlich rund 12 Euro pro Quadratmeter liegt die Erstbezugsmiete in den baden-württembergischen Oberzentren rund 1 Euro über dem bundesweiten Mittel. Vor allem Heidelberg und Freiburg befinden sich mit rund 13 Euro beziehungsweise 14 Euro je Quadratmeter auf dem Niveau der Top-Standorte. Karlsruhe, Ulm und Mannheim orientieren sich hingegen im Wesentlichen am bundesweiten Durchschnitt.

Für das laufende Jahr lässt sich an den untersuchten Standorten – ohne Stuttgart – ein Mietzuwachs von voraussichtlich rund 3 Prozent erzielen. Die Landeshauptstadt ist mit einer durchschnittlichen Erstbezugsmiete von derzeit rund 15 Euro hinter München und Frankfurt der drittteuerste Top-Standort in Deutschland. Im Laufe des Jahres 2018 dürften die Mieten hier weiter um überdurchschnittliche 5 Prozent steigen. Davon profitieren auch die Landkreise der Region Stuttgart, deren Erstbezugsmieten – mit Ausnahme des günstigeren

Göppingen – rund 2 bis 3 Euro pro Quadratmeter unter denen der Stadt Stuttgart liegen. Für alle Landkreise werden Mietpreissteigerungen von 2 bis 3 Prozent erwartet.

Aufwärtstrend bei Büromieten setzt sich fort

Steigende Beschäftigungszahlen und ein wachsender Dienstleistungssektor wirken sich positiv auf den Bedarf an Büroflächen aus. Dem steht ein knappes Flächenangebot gegenüber. Mit rund 2 Prozent in Stuttgart und etwas über 3 Prozent in den sechs Oberzentren sind die Leerstandsquoten entsprechend gering. Die Städte Freiburg, Heidelberg (jeweils 16 Euro Spitzenmiete pro Quadratmeter) und Mannheim (gut 15 Euro) zählen zu den teuersten regionalen Bürostandorten in Deutschland. Auch Ulm ist mit knapp 15 Euro ein hochpreisiger Standort. Lediglich Karlsruhe entspricht mit gut 13 Euro dem bundesweiten Durchschnitt der Oberzentren.

Vor diesem Hintergrund werden im laufenden Jahr die Spitzenmieten weiter steigen, wenngleich auf einem insgesamt moderaten Niveau von rund 1 bis 2 Prozent in den Oberzentren. Dies ist in erster Linie auf das bereits hohe Mietniveau zurückzuführen. Mit rund 21 Euro hat die Spitzenmiete in Stuttgart 2017 erstmals die Marke von 20 Euro überschritten und dürfte 2018 um weitere 2 Prozent steigen. In den Landkreisen der Region Stuttgart spielen die Industrie und das verarbeitende Gewerbe eine große Rolle. Dementsprechend entwickelt sich der Büromarkt in allen fünf Landkreisen wenig dynamisch und zeichnet sich durch niedrigen Leerstand und stabile Mieten aus. In den vergangenen zehn Jahren haben die Mieten hier durchschnittlich um lediglich 10 Prozent zugelegt. Hier sind auch für das laufende Jahr stabile Spitzenmieten zu erwarten.

Anhaltende Flächennachfrage im Einzelhandel

Die sechs betrachteten Oberzentren und die Landeshauptstadt Stuttgart verfügen in den Top-Einkaufslagen über eine hohe Kaufkraft. Diese bietet in Verbindung mit einer wachsenden Bevölkerungszahl gute Rahmenbedingungen für den Einzelhandel. Trotz eines wachsenden E-Commerce ist der Einkaufsbummel in den Innenstädten nach wie vor beliebt. Gleichzeitig verschiebt

sich die Flächennachfrage in Top-Lagen zugunsten von Systemgastronomieanbietern, Supermärkten und Drogerien.

Mit einer Bandbreite von etwas über 100 Euro je Quadratmeter in Karlsruhe bis zu 160 Euro in Freiburg haben sich die Spitzenmieten der baden-württembergischen Oberzentren im bundesweiten Vergleich leicht überdurchschnittlich entwickelt. Insbesondere Freiburg und Mannheim zählen zu den regionalen Standorten mit den höchsten Spitzenmieten. Dem gesamtdeutschen Trend folgend dürften sich die Einzelhandelsmieten auch in den baden-württembergischen Oberzentren 2018 seitwärts entwickeln. Gleiches gilt für die Landeshauptstadt. In Stuttgart liegt die Spitzenmiete von 250 Euro je Quadratmeter rund 50 Euro unter dem Vergleichsindex der Top-Standorte. Neben strukturellen Gründen, wie einem geringeren Tourismus-Anteil, ist die langsamere Mietdynamik auf die eng getaktete Eröffnung dreier innerstädtischer Shopping-Center zurückzuführen. Auch die fünf untersuchten Landkreise, deren Spitzenmieten in den vergangenen Jahren jeweils um rund 2 Prozent gestiegen sind, dürften 2018 stabil bleiben.

Die DZ HYP analysiert regelmäßig die Entwicklung der Immobilienmärkte in ihren Geschäftsgebieten. Die aktuelle Studie „Immobilienmarkt Baden-Württemberg 2018“ steht unter <http://www.dzhyp.de/de/ueber-uns/markt-research> zum Download bereit und kann bei der DZ HYP angefordert werden. Grafiken werden gern zur Verfügung gestellt.

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 vier Geschäftsfeldern Gewerbekunden, Wohnungswirtschaft, Öffentliche Kunden und Privatkunden/Private Investoren. Die Bank ist mit zwei Hauptsitzen in Hamburg und Münster sowie mit Regionalzentren in den Wirtschaftsmetropolen und weiteren Regionalbüros bundesweit präsent. Weitere Informationen unter www.dzhyp.de.

Ansprechpartnerin

Julia Steudel
Abteilungsleiterin Kommunikation
Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Telefon + 49 (0)40 3334-2583
julia.steudel@dzhyp.de