



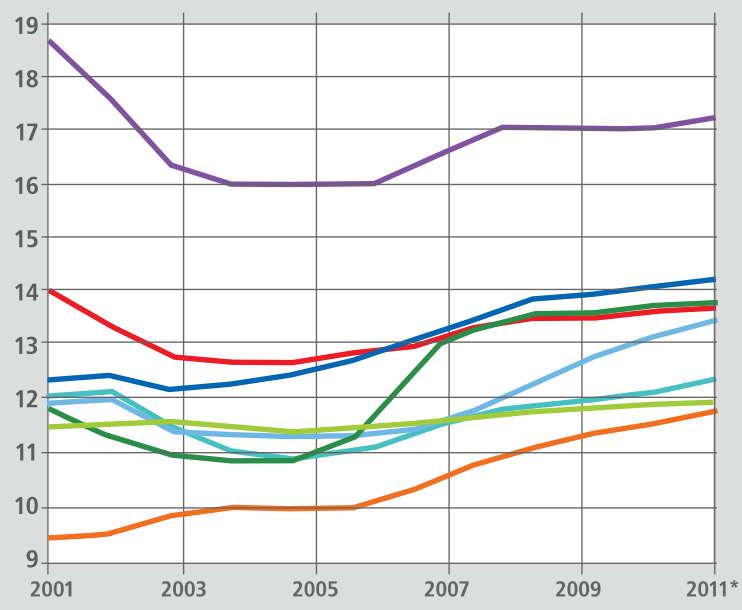
Aufwärtstrend setzt sich fort

von Harald Alber

Büro- und Wohnimmobilienmärkte in Baden-Württemberg

Die DG Hyp hat in ihrer aktuellen Marktstudie die gewerblichen Immobilienmarktsegmente Büro und Wohnen an zentralen Standorten in Baden-Württemberg untersucht. Neben dem Großraum Stuttgart hat die gewerbliche Immobilienbank die Region Rhein-Neckar mit Heidelberg und Mannheim sowie die Städte Freiburg, Karlsruhe und Ulm analysiert.

Büro-Spitzenmiete in Euro/qm



*erhoben

Baden-Württemberg steht für Innovationskraft, wirtschaftlichen Erfolg und hohe Lebensqualität. Angesehene Universitäten, hoch qualifizierte Arbeitskräfte und eine zentrale Lage machen das Bundesland als Standort für Unternehmen attraktiv. Das daraus resultierende Angebot an Arbeitsplätzen in Kombination mit einem hohen Freizeitwert sorgt für eine kontinuierliche Zuwanderung. Insgesamt sind die Voraussetzungen für den Immobilienmarkt mit einer stabilen Nachfrage nach Büroflächen und Wohnraum günstig. Nicht einmal die Wirtschaftskrise, die Baden-Württemberg überproportional hart getroffen hat, konnte tiefere Spuren auf dem Immobilienmarkt hinterlassen. Aufgrund der insgesamt hohen Bedeutung des produzierenden Gewerbes hat die Wirtschaftsleistung durch die Krise an einigen Standorten 10 Prozent eingebüßt. Dennoch fallen Eckdaten wie die Wirtschaftsleistung je Einwohner, das verfügbare Einkommen oder die niedrige Arbeitslosigkeit für Baden-Württemberg weit besser als im Durchschnitt der Bundesrepublik aus.

Büromarkt im Großraum Stuttgart umfasst ein Drittel des Bundeslandes

Die solide wirtschaftliche Basis hat ein vergleichsweise hohes Mietniveau für Wohnraum und eine ausgesprochen niedrige Leerstandsrate für Büroflächen zur Folge. Der Büromarkt in Baden-Württemberg umfasst insgesamt rund 46 Millionen Quadratmeter. Davon entfallen 7 Millionen Quadratmeter auf die Landeshauptstadt Stuttgart. Mit den Büroflächen, die auf die Stuttgart umgebenden Landkreise entfallen, macht der Großraum Stuttgart bereits ein gutes Drittel des Büromarktes im „Ländle“ aus. Mit großem Abstand folgt der in Baden-Würt-

temberg liegende Teil der Region Rhein-Neckar, der mit Heidelberg, Mannheim und zwei Landkreisen auf etwa 5,5 Millionen Quadratmeter Bürofläche kommt. Mit den Städten Freiburg, Karlsruhe und Ulm, auf die zusammen etwa 5 Millionen Quadratmeter Bürofläche entfallen, fließen insgesamt etwa 55 Prozent der Büroflächen des Bundeslandes in den Marktbericht der DG Hyp ein.

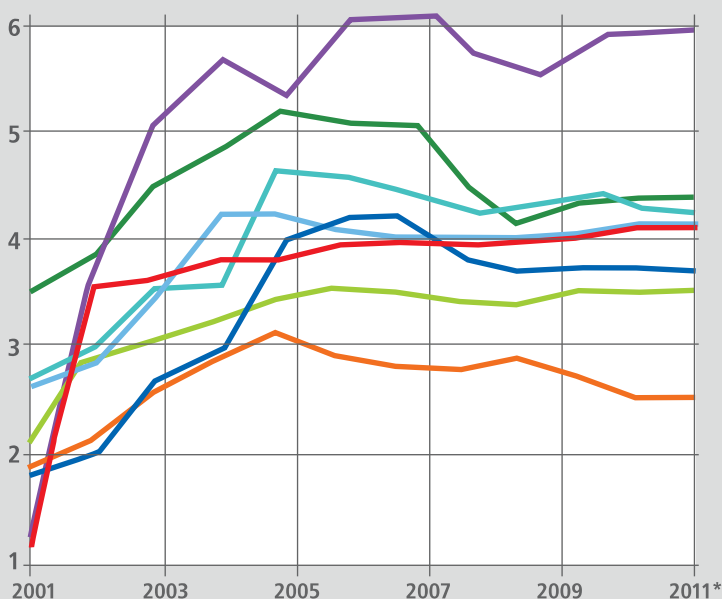
Hohes Mietniveau in Stuttgart, Karlsruhe Schlusslicht

Der Studie zufolge sind im Durchschnitt für die Büro-Spitzenlagen in Baden-Württemberg knapp unter 13 Euro je Quadratmeter zu zahlen. Etwa halb so hoch ist die Büromiete im Landkreis Neckar-Odenwald. Das höchste Niveau mit 17 Euro wird erwartungsgemäß im Stuttgarter Stadtgebiet erreicht. Dabei ist das Mietniveau in Stuttgart aber deutlich niedriger als an den übrigen deutschen Top-Bürostandorten wie etwa Frankfurt, München oder Hamburg. Im Stuttgarter Umland bewegen sich die Büromieten je nach Standort in einer Bandbreite von 8,50 Euro bis 12,50 Euro je Quadratmeter. Von Bedeutung für die Miethöhe sind unter anderem die Entfernung zur Landeshauptstadt sowie der Anschluss an das Stuttgarter U- und S-Bahnnetz. Unter den betrachteten Städten weist Karlsruhe das günstigste Mietniveau auf. Freiburg, Heidelberg, Mannheim und Ulm liegen etwas darüber.

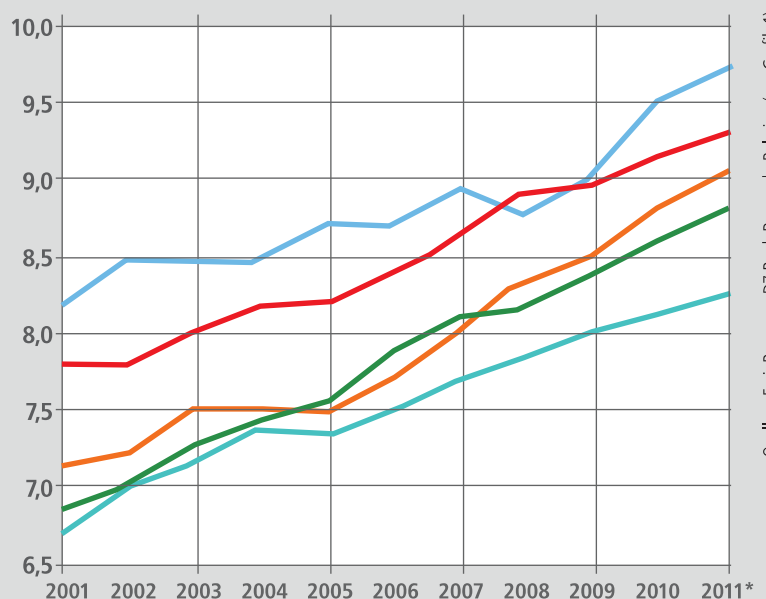
Leerstandsquote auf dem Büromarkt weiterhin niedrig

Im vergangenen Jahr sind die Mieten an den betrachteten Standorten im Durchschnitt um ein halbes Prozent gestiegen,

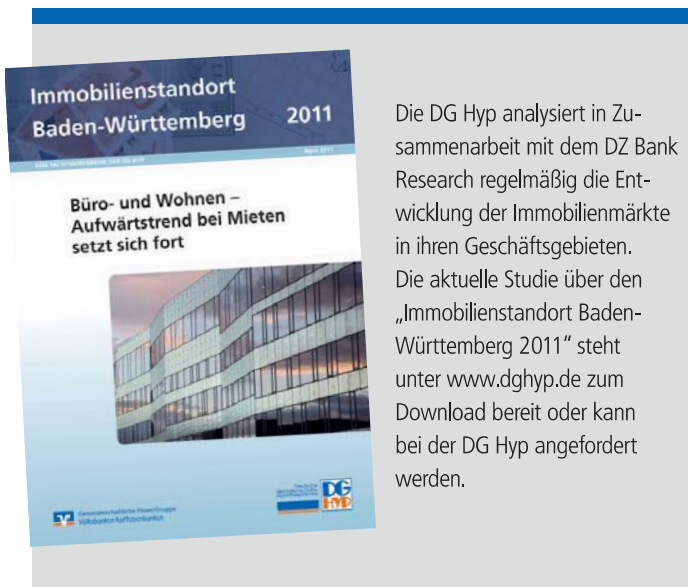
Büro-Leerstandsquote in %



Miete Neubau in Euro/qm



Quellen: Feri, Prognose DZ Bank Research, Bulwien (nur Grafik 1)



Die DG Hyp analysiert in Zusammenarbeit mit dem DZ Bank Research regelmäßig die Entwicklung der Immobilienmärkte in ihren Geschäftsgebieten. Die aktuelle Studie über den „Immobilienstandort Baden-Württemberg 2011“ steht unter www.dghyp.de zum Download bereit oder kann bei der DG Hyp angefordert werden.

während sie im Bundesdurchschnitt leicht gefallen sind. An den Standorten mit einem hohen Dienstleistungsanteil, wie etwa in Karlsruhe, haben die Spitzenmieten für Büroflächen während der Krise sogar spürbar zugelegt. Die Stabilität des baden-württembergischen Büromarkts kommt zudem dadurch zum Ausdruck, dass Stuttgart der einzige deutsche Top-Standort ist, der während der Krise nicht unter fallenden Mieten und steigenden Leerständen gelitten hat. Allerdings hat der Stuttgarter Büromarkt auch vor der Krise eine geringere Dynamik an den Tag gelegt. Die Leerstandsquote ist an den baden-württembergischen Bürostandorten durchweg stabil und liegt mit rund 4 Prozent etwa 6 Prozent unter dem Niveau der sieben Top-Standorte bundesweit. Im laufenden Jahr dürfte sich die positive Entwicklung des Büromarktes in Baden-Württemberg weiter fortsetzen. Für die betrachteten Standorte ist von einer durchschnittlichen Steigerung des Mietniveaus um etwa 1 Prozent auszugehen. Die Leerstandsquoten werden sich 2011 auf ihrem niedrigen Niveau stabil zeigen und allenfalls marginal verändern.

Verfügbares Einkommen über Bundesdurchschnitt

Die Wohnungsmieten sind in Baden-Württemberg trotz ihres vergleichsweise hohen Niveaus auch während der Wirtschaftskrise stark gestiegen. Für den stabilen Aufwärtstrend der Mieten ist das deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegende verfügbare Einkommen der baden-württembergischen Privathaushalte in Kombination mit einer günstigen Bevölkerungsentwicklung verantwortlich. Insgesamt leben mit 10,7 Millionen Menschen in Baden-Württemberg etwa 13 Prozent der deutschen Bevölkerung. Während die Zahl der Einwohner in Deutschland seit 2000 leicht gefallen ist, stieg sie in Baden-Württemberg – an einigen Standorten sogar kräftig – an. Neben der Zuwanderung aus strukturschwachen Regionen wird die Mietdynamik auch dadurch begünstigt, dass seit gut einem Jahrzehnt die Neubauaktivitäten unterhalb des tatsächlichen Bedarfs liegen. Dadurch wird in manchen Städten Baden-Württembergs bereits eine gewisse Wohnungsknappheit hervorgerufen.

Hohe Mieten für Neubauten im Großraum Stuttgart

Die Folgen davon zeigen sich etwa im Großraum Stuttgart. In diesem Ballungsraum wohnt etwa ein Viertel der baden-württembergischen Bevölkerung. Zwar weist die Wohnungsmiete für Neubauten in der Landeshauptstadt mit 11 Euro je Quadratmeter den höchsten Wert in der Region auf, aber auch in den die Metropole direkt umgebenden Landkreisen Ludwigsburg, Esslingen, Rems-Murr-Böblingen müssen mit 8 bis 9 Euro je Quadratmeter noch recht hohe Mieten für Neubauten gezahlt werden. Erst im Landkreis Göppingen, der im Großraum Stuttgart die höchste Entfernung zum Zentrum aufweist, fällt das Mietniveau mit knapp über 7 Euro je Quadratmeter spürbar günstiger aus.

Heidelberg Spitzenreiter bei Wohnungsmieten

Noch etwas teurer als in Stuttgart ist die Miete für Neubauwohnungen in Heidelberg. Die Beliebtheit der Stadt ergibt sich aus der Verbindung einer hohen Lebensqualität, mit guten Beschäftigungsmöglichkeiten in vielen Technologieunternehmen, die sich am bedeutenden Wissenschaftsstandort angesiedelt haben. Ein sehr niedriges Mietniveau weist wie auch bei den Büromieten mit etwas weniger als 6 Euro der Landkreis Neckar-Odenwald auf. Im Mittel beträgt die Miete für neu gebaute Wohnungen in der Region Rhein-Neckar rund 8 Euro je Quadratmeter. Auf einem etwas höheren Niveau bewegen sich die Städte Karlsruhe, Mannheim und Ulm. Etwa 9,50 Euro je Quadratmeter müssen in der Breisgau-Metropole Freiburg gezahlt werden. Im Durchschnitt sind die Mieten 2010 an den betrachteten Standorten um 2,1 Prozent gestiegen. Es ist davon auszugehen, dass die Wohnungsmieten in Baden-Württemberg auch 2011 weiter steigen. Nach dem starken Zuwachs des Vorjahres dürfte sich die Dynamik leicht auf 1,8 Prozent verringern.

Bedarf an Wohnraum steigt

Auch für die fernere Zukunft sind die Perspektiven für den Wohnungsmarkt aufgrund der guten demografischen Prognose positiv. Die Bevölkerung in Baden-Württemberg wird Schätzungen zufolge bis 2025 um rund 3,3 Prozent steigen. Im Bundesdurchschnitt sinkt die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum dagegen um rund 2 Prozent. Noch weit stärker als die Bevölkerung wird die Anzahl der privaten Haushalte wachsen. Für einige Standorte in Baden-Württemberg ergibt sich dadurch ein erheblicher Bedarf an neu zu schaffendem Wohnraum.



Autor

Harald Alber
Leiter Immobilienzentrum
Stuttgart bei der DG Hyp