

Information für die Presse

Hamburg, den 18. April 2011

DG HYP-Studie: Immobilienstandort Baden-Württemberg Büro und Wohnen – Aufwärtstrend bei Mieten setzt sich fort

In einer aktuellen Marktstudie über den „Immobilienstandort Baden-Württemberg 2011“ hat die DG HYP die Entwicklungen in den Segmenten Büro und Wohnen an zentralen Standorten untersucht. Die analysierten Märkte haben sich insgesamt gut entwickelt. Die Mieten in Top-Lagen sind bei Büroimmobilien entgegen des bundesweiten Trends 2010 gestiegen und die Leerstandsquote ist stabil und niedrig. Auch die Mieten für Wohnraum sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Harald Alber, Leiter Immobilienzentrum Stuttgart bei der DG HYP, sagt: „Eckdaten wie die Wirtschaftleistung je Einwohner, das verfügbare Einkommen sowie die niedrige Arbeitslosigkeit liegen in Baden-Württemberg über dem Bundesdurchschnitt. Vor diesem Hintergrund ist das Mietniveau für Wohnraum vergleichsweise hoch und die Leerstandsquote für Büroflächen niedrig. Für das laufende Jahr ist mit weiter steigenden Mietpreisen in Top-Lagen und einer niedrigen Leerstandsquote auf stabilem Niveau zu rechnen.“ Die Studie der DG HYP untersucht die Büro- und Wohnimmobilienmärkte im Großraum Stuttgart, in der Region Rhein-Neckar mit Heidelberg und Mannheim sowie in den Städten Freiburg, Karlsruhe und Ulm.

Baden-Württemberg wirtschaftlich stark

Aufgrund einer überdurchschnittlich hohen Bedeutung der baden-württembergischen Industrie mit ihren Zugpferden Fahrzeug- und Maschinenbau kam es durch die Finanzkrise zu einem konjunkturellen Einbruch. Regionen mit einem überproportional hohen Anteil an produzierendem Gewerbe wurden besonders stark getroffen. An Standorten mit einem hohen Dienstleistungsanteil hingegen haben die Büromieten in Top-Lagen teilweise auch während der Finanzkrise zugelegt. Dennoch hat die Krise keine tieferen Spuren auf dem Immobilienmarkt in Baden-

Württemberg hinterlassen. Grund dafür ist die wirtschaftliche Stärke, die mit einer industriell geprägten und exportorientierten Struktur eng verbunden ist.

Zunahme der Anzahl der privaten Haushalte

Der Wohnimmobilienmarkt profitiert von einer überdurchschnittlich guten demografischen Entwicklung. Während sich die Bevölkerungsrate bundesweit rückläufig entwickelt hat, nimmt die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg seit Jahren kontinuierlich zu. Angesehene Universitäten, hoch qualifizierte Arbeitskräfte und eine zentrale Lage in Europa sorgen für eine hohe Attraktivität des Bundeslandes als Unternehmensstandort. Dementsprechend steigt die Anzahl der privaten Haushalte, sodass für einige Standorte ein erheblicher Bedarf an neu zu schaffendem Wohnraum besteht.

Zuwachs der Büromieten erwartet

2010 sind die Büromieten in Top-Lagen an den in der Studie untersuchten Standorten durchschnittlich um 0,5 Prozent auf knapp 13 Euro pro Quadratmeter gestiegen, während sie im Bundesdurchschnitt leicht gefallen sind. Schlusslicht der untersuchten Städte und Regionen bildet mit einer Büromiete von 6,50 Euro der Landkreis Neckar-Odenwald. In der Landeshauptstadt Stuttgart wurde mit 17 Euro pro Quadratmeter in Top-Lagen der höchste Mietpreis verzeichnet. Für das laufende Jahr ist von einer weiterhin positiven Entwicklung des Büromarktes in Baden-Württemberg auszugehen. Die Spitzenmiete dürfte an den betrachteten Standorten um 1,4 Prozent steigen.

Leerstandsquote auf dem Büromarkt weiterhin niedrig

Als einziger deutscher Top-Standort ist die Leerstandsquote auf dem Büroimmobilienmarkt in Stuttgart während der Krise nicht gestiegen. Auch an den übrigen in der Studie untersuchten Bürostandorten in Baden-Württemberg ist der Leerstand mit rund 4 Prozent stabil und weniger als halb so hoch als der bundesweite Durchschnitt (8,4 Prozent). Im laufenden Jahr dürften sich die Leerstandsquoten an den untersuchten Standorten auf niedrigem Niveau stabil zeigen.

Heidelberg Spitzenreiter bei Wohnungsmieten

2010 sind die Wohnungsmieten an den betrachteten Standorten um durchschnittlich 2,1 Prozent gestiegen und lagen für neu gebaute Wohnungen bei 8,80 Euro je Quadratmeter. Der niedrigste Mietpreis wurde mit 5,70 Euro im Landkreis Neckar-Odenwald erzielt. In Heidelberg ist die Wohnungsmiete in Top-Lagen mit knapp über 11 Euro pro Quadratmeter am höchsten, dicht gefolgt von der Landeshauptstadt Stuttgart. Auch im laufenden Jahr werden die Wohnungsmieten in Baden-Württemberg weiter steigen. Nach dem starken Zuwachs des Vorjahres von 2,1 Prozent dürfte sich die Dynamik 2011 leicht auf 1,8 Prozent verringern.

Die DG HYP analysiert regelmäßig die Entwicklung der Immobilienmärkte in ihren Geschäftsgebieten. Die aktuelle Studie über die Entwicklung in den regionalen Immobilienzentren in Deutschland steht unter www.dghyp.de zum Download bereit oder kann bei uns angefordert werden. Grafiken werden ebenfalls bei Bedarf zur Verfügung gestellt.

Über die DG HYP:

Die DG HYP ist der Spezialist für gewerbliche Immobilienfinanzierungen der genossenschaftlichen FinanzGruppe und eine der führenden Pfandbriefbanken in Deutschland. Die Kernkompetenz des 100%igen Tochterunternehmens der DZ BANK AG ist die gewerbliche Immobilienfinanzierung. Ein weiteres Geschäftsfeld ist die Kreditvergabe an Körperschaften des Öffentlichen Rechts. Die gewerbliche Immobilienfinanzierung betreibt die DG HYP als Partner der Volksbanken und Raiffeisenbanken und mit gewerblichen Immobilienkunden. Weitere Informationen können im Internet unter www.dghyp.de abgerufen werden.

Pressekontakt DG HYP:

Uwe Kirchner
DG HYP Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG
Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Telefon: +49 (0) 40 33 34 23 18
Telefax: +49 (0) 40 33 34 29 12
E-Mail: uwe.kirchner@dghyp.de