IMMOBILIENMARKT BADEN-WÜRTTEMBERG 2015

EINE FACHTHEMENREIHE DER DG HYP

DEZEMBER 2014

HANDEL, BÜRO UND WOHNEN: STETIGE NACHFRAGE SORGT FÜR ANHALTEND HOHES MIETNIVEAU

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

DG HYP Entschieden besser finanziert.

Inhalt

Grußwort 2

Immobilienmarkt Baden-Württemberg 3

- Wirtschaftliches Umfeld für den baden-württembergischen Immobilienmarkt 3
- Demografie-Trends in Baden-Württemberg 5
- Immobilienstandorte im Fokus 6
- Einzelhandelsimmobilien 8
- Büroimmobilien 11
- Wohnimmobilien 13

Region Stuttgart 16

- Stadt Stuttgart 17
- Immobilienmärkte in den Landkreisen 21
- Landkreis Böblingen 23
- Landkreis Esslingen 26
- Landkreis Göppingen 29
- Landkreis Ludwigsburg 32
- Rems-Murr-Kreis 35

Metropolregion Rhein-Neckar 38

- Heidelberg 41
- Mannheim 45
- Ludwigshafen 49

Freiburg 52

Karlsruhe 56

Ulm 60

Impressum 64

- Disclaimer

Ansprechpartner DG HYP/VR WERT 65

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit einigen Jahren untersuchen wir regelmäßig die Immobilienmärkte, in denen wir aktiv sind, und veröffentlichen die Ergebnisse in Marktberichten. Diese richten sich an Investoren sowie unsere Partner in der genossenschaftlichen FinanzGruppe, die Volksbanken und Raiffeisenbanken, mit denen wir gemeinsam den Markt bearbeiten.

In dem vorliegenden Bericht zum Immobilienmarkt Baden-Württemberg, den wir bereits zum zweiten Mal untersucht haben, betrachten wir die Segmente Einzelhandel, Büro und Wohnen. Neben dem Großraum Stuttgart wurden die Großstädte Freiburg, Karlsruhe und Ulm sowie bundeslandübergreifend die Metropolregion Rhein-Neckar mit den Städten Heidelberg, Mannheim und Ludwigshafen analysiert. Das überdurchschnittlich gute wirtschaftliche Umfeld in den Regionen, die günstige Arbeitsmarktentwicklung sowie der anhaltende Einwohnerzuwachs bilden ein positives Umfeld für den gewerblichen Immobilienmarkt. Vor diesem Hintergrund haben sich die in der Studie untersuchten Standorte in den vergangenen Jahren erfreulich entwickelt. Auch für 2015 sind die Aussichten für das „Musterländle" Baden-Württemberg gut. Die Nachfrage nach attraktiven Einzelhandels- und Büroflächen dürfte weiterhin hoch bleiben, die Dynamik der Mietsteigerungen wird infolge des bereits erreichten Niveaus aber leicht nachlassen. Auf dem Wohnimmobilienmarkt ist hingegen mit einer weiteren Aufwärtsbewegung zu rechnen. Hier dürften die hohen Mieten an den betrachteten Standorten mangels ausreichenden Angebots und aufgrund wachsender Einwohnerzahlen ihren Zenit noch nicht erreicht haben.

Die vorliegende Publikation ergänzt unsere Fachthemenreihe über die „Regionalen Immobilienzentren" sowie den „Immobilienmarkt Deutschland", die wir regelmäßig im Frühjahr und im Herbst veröffentlichen. Seit einigen Jahren analysieren wir zudem die gewerblichen Immobilienmärkte in einzelnen Bundesländern.

Eine Übersicht aller Marktberichte der DG HYP finden Sie im Internet unter www.dghyp.de/unternehmen/markt-research.

Mit freundlichen Grüßen

Harald Alber
Leiter Immobilienzentrum Stuttgart
DG HYP

IMMOBILIENMARKT BADEN-WÜRTTEMBERG

Wirtschaftliches Umfeld für den baden-württembergischen Immobilienmarkt

Baden-Württemberg gilt in Deutschland als Inbegriff wirtschaftlichen Erfolges. Untermauert wird das Image von einer Vielzahl von Fakten. Aus den Ideen der vielen hier beheimateten Tüftler und Erfinder sind viele weltbekannte Unternehmen hervorgegangen. Die Wirtschaft des Bundeslandes wächst überdurchschnittlich, der Arbeitsmarkt weist praktisch Vollbeschäftigung auf und auf die jährliche milliardenschwere Einzahlung in den Länderfinanzausgleich ist Verlass. Die günstige wirtschaftliche Entwicklung hat außerdem zu einem spürbaren Einwohnerzuwachs in den vergangenen 20 Jahren geführt. Für den Immobilienmarkt sind das gute Voraussetzungen. Und so sorgt die stetige Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien für hohe – und steigende – Kaufpreise und Mieten.

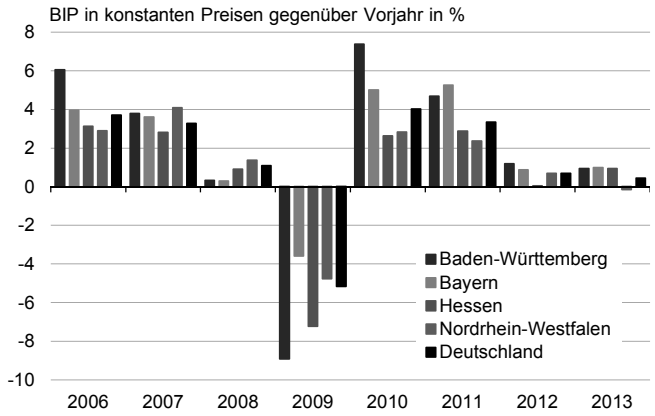
Klingt so, als wäre in Deutschlands Südwesten alles in bester Ordnung. Im Vergleich zur Mehrzahl der deutschen Bundesländer, die oft mit strukturschwachen Regionen und Finanzproblemen kämpfen, ist es das auch. Aber auch im „Musterländle“ zeigen sich bei genauem Hinsehen Problemfelder, die für die Zukunft zumindest Risiken bergen. So schneidet Baden-Württemberg zwar oft gut, aber nicht durchgängig erstklassig ab. Sei es beim Wirtschaftswachstum, bei der Arbeitslosenquote, den Landesfinanzen, der Wettbewerbsfähigkeit oder der Bildung. Vor allem das benachbarte Bayern sichert sich häufig den Spitzenplatz. Ein Risiko geht auch von der aktuellen konjunkturellen Abkühlung aus. Weil vor allem der Außenhandel Bremsspuren aufweist, könnte das industrie- und exportlastige Bundesland stärker betroffen sein.

Und so bleibt auch in Baden-Württemberg noch einiges zu tun, damit die Erfolgsgeschichte des Bundeslandes fortgeschrieben werden kann. Positiv ist, dass Herausforderungen wie der Fachkräftemangel adressiert sind und Initiativen in die Wege geleitet wurden. Das ist auch dringend notwendig, denn die Alterung der Bevölkerung wird schon in wenigen Jahren das Arbeitskräftepotenzial schrumpfen lassen. Die Rente mit 63 dürfte das Problem noch vergrößern. Dabei wird auch der Wohnungsmarkt eine Rolle spielen, denn die teuren Wohnungen im Bundesland können Zuwanderer durchaus abschrecken. Auch bei der Kleinkinderbetreuung ist Nachholbedarf vorhanden. Gelingt es Baden-Württemberg aber nicht, anhaltend attraktiv für Zuwanderer zu bleiben, kann das die wirtschaftliche Entwicklung des Bundeslandes hemmen. Wichtig ist aber die Aufrechterhaltung einer leistungsfähigen Infrastruktur. Das betrifft sowohl Verkehrswege wie auch „Datenautobahnen“. Probleme bei wichtigen Großprojekten, wie bei der Realisierung des neuen Stuttgart Hauptbahnhofs, bei dem es ja immer noch nicht ganz „rund läuft“, sollten jedenfalls nicht Schule machen. Beim Ausbau schneller Breitband-Internetleitungen steht Baden-Württemberg aber gut da. Das Thema genießt bei der Landesregierung in Anbetracht der wichtigen Zukunftsfelder Digitalisierung und Industrie 4.0 hohe Prioritäten.

Wir betrachten in dieser Publikation den gewerblichen Immobilienmarkt in Baden-Württemberg für die Segmente Einzelhandel, Büro und Wohnen. Die Entwicklung in den vergangenen Jahren verlief an allen untersuchten Standorten positiv. Neben dem Großraum Stuttgart betrachten wir bundeslandübergreifend die Metropolregion Rhein-Neckar mit den Städten Heidelberg, Mannheim und Ludwigshafen. Darüber hinaus haben wir die Großstädte Freiburg, Karlsruhe und Ulm analysiert.

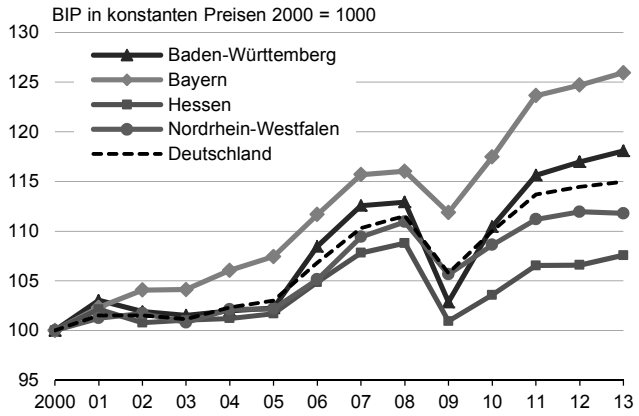
Baden-Württemberg – Wirtschaftliche Lage im Überblick

BEI RELATIV KRÄFTIGEN SCHWANKUNGEN WÄCHST DAS BIP …



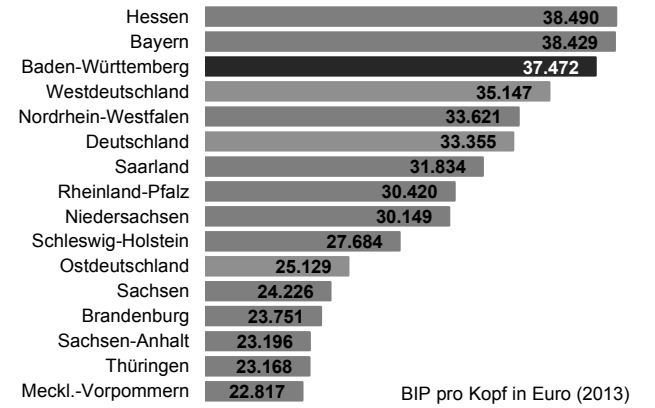
Quelle: Arbeitskreis VGR der Länder

… NICHT GANZ SO STARK WIE DAS BAYERISCHE



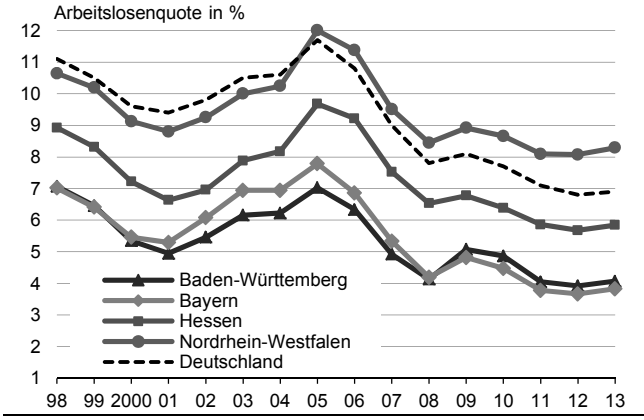
Quelle: Arbeitskreis VGR der Länder

DRITTER PLATZ BEI DER WIRTSCHAFTSLEISTUNG PRO KOPF



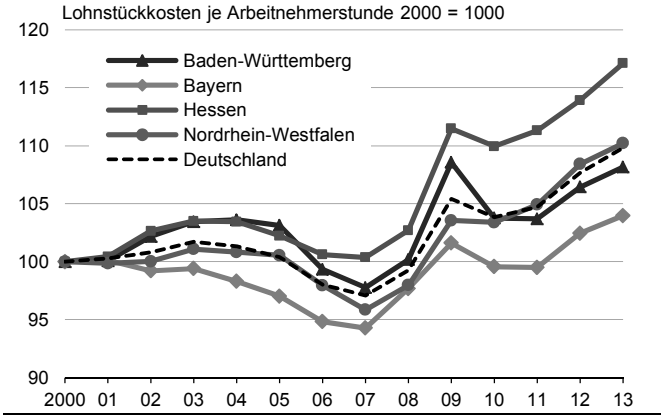
Quelle: Arbeitskreis VGR der Länder

VOLLBESCHÄFTIGUNG IN BADEN-WÜRTTEMBERG UND BAYERN



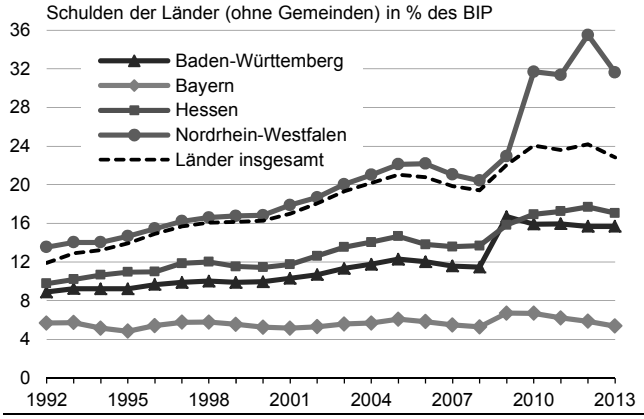
Quelle: BA

GUTE WETTBEWERBSFÄHIGKEIT TROTZ HOHER LÖHNE



Quelle: Arbeitskreis VGR der Länder

VERSCHULDUNG HAT SICH AUSGEWEITET



Quelle: Arbeitskreis VGR der Länder, eigene Berechnungen

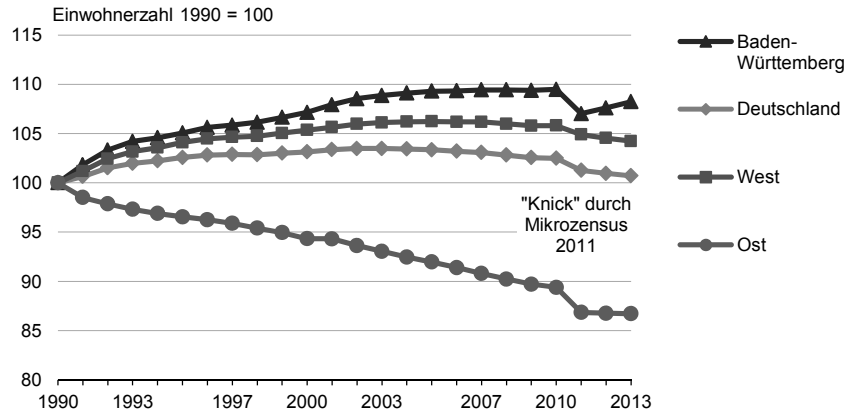
Anmerkung: Zum Vergleich wurden ausgewählte westdeutsche Flächenländer herangezogen

Demografie-Trends in Baden-Württemberg

Baden-Württemberg hat von Abwanderung aus Ostdeutschland profitiert

Baden-Württembergs Einwohnerzahl konnte im wiedervereinigten Deutschland spürbar zulegen. Während die deutsche Bevölkerung insgesamt stagnierte, stieg sie in Baden-Württemberg um 8 Prozent. Gespeist wurde der Anstieg in erheblichem Umfang durch Abwanderung aus Ostdeutschland. Dort verfestigte sich die prekäre Lage am Arbeitsmarkt, während die baden-württembergische Wirtschaft ihr Wachstum mit den zugewanderten Fachkräften fortsetzen konnte.

DIE EINWOHNERZAHL IN BADEN-WÜRTTEMBERG HAT SICH POSITIV ENTWICKELT

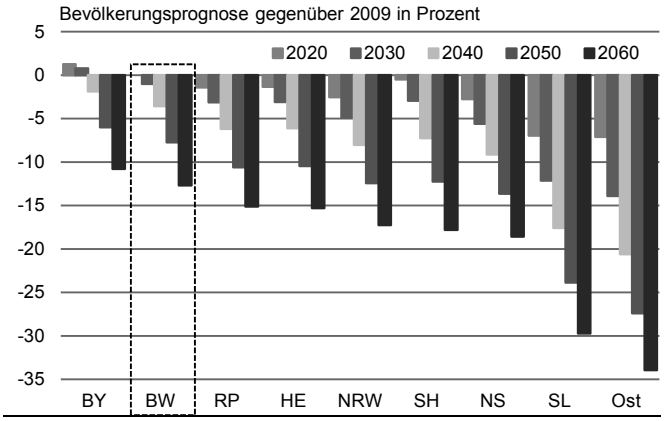


Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Alterung lässt schon auf mittlere Sicht das Arbeitskräftepotenzial schrumpfen

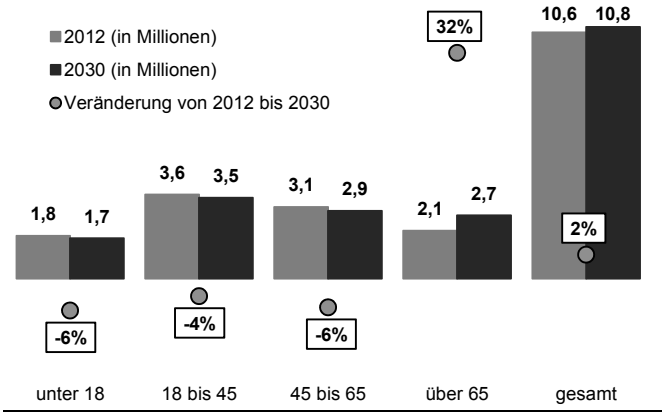
Voraussichtlich wird auch die zukünftige Bevölkerungsentwicklung besser als im Durchschnitt der Bundesländer verlaufen. Aber die Alterung – die Zuwanderung aus Ostdeutschland ist inzwischen versiegt – dürfte langfristig auch die baden-württembergische Einwohnerzahl sinken lassen. Die Auswirkungen machen sich jedoch schon vorher bemerkbar. Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes steigt die Bevölkerung bis 2030 zwar noch leicht an. Durch Verschiebungen in der Altersstruktur geht die Zahl der beruflich „Aktiven“ – 18- bis 65-jährige – aber um 5 Prozent zurück.

EINWOHNERRÜCKGANG DÜRFTE RELATIV MODERAT AUSFALLEN



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

ALTERUNG LÄSST DAS ARBEITSKRÄFTEPOTENZIAL SCHWINDEN



Quelle: Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

Immobilienstandorte im Fokus

In diesem Bericht zum gewerblichen Immobilienmarkt in Baden-Württemberg betrachten wir die Segmente Einzelhandel, Büro und Wohnen. Die analysierten Standorte fasst die nachstehende Tabelle zusammen. In den untersuchten Städten und Regionen leben insgesamt 3,8 Millionen Einwohner, also etwa 36 Prozent der Bevölkerung des Bundeslandes. Der Anteil des berücksichtigten Wohnungsbestands ist gleich hoch. Bedingt durch die Konzentration auf größere Städte und Ballungszentren ist der Anteil für Einzelhandel und Büro aber höher. Hier deckt die Publikation etwa die Hälfte des Bestandes ab. Allein auf den wirtschaftsstarken Großraum Stuttgart entfällt rund ein Drittel der Bürofläche des Bundeslandes.

STANDORTE IN DER STUDIE

Regionen / Städte	Fläche	Einwohner 2013	Haushalte	BIP pro Kopf 2013	Arbeitslosenquote 2013	Beschäftigte 2013		Verarbeitendes Gewerbe	Einzelhandelsfläche	Bürofläche	Wohnungsbestand
	in Km²	in Tausend	in Tausend	in Euro **)	in %	in Tausend	in % der Einwohner	Anteil Beschäftigte in %	in Tausend m²	in Tausend m²	in Tausend
Region Stuttgart	**3.654**	**2.676**	**1.335**	**34.874**	**4,4**	**1.084**	**40,5**	**37**	**5.161**	**15.679**	**1.294**
Stadt Stuttgart	207	620	331	52.900	6,2	353	56,9	23	990	7.100	302
Landkreis Böblingen	618	369	178	39.100	3,8	159	43,1	48	832	1.777	176
Landkreis Esslingen	642	510	254	29.200	3,6	187	36,7	43	1.010	2.381	248
Landkreis Göppingen	642	248	122	24.400	4,2	80	32,3	42	588	948	119
Landkreis Ludwigsburg	687	519	250	28.400	3,9	176	33,9	37	992	1.993	250
Rems-Murr-Kreis	858	410	200	25.400	3,9	129	31,5	40	749	1.480	199
Region Rhein-Neckar	**254**	**469**	**242**	**44.080**	**5,8**	**253**	**53,9**	**22**	**1.088**	**3.500**	**240**
Heidelberg	109	151	86	41.300	5,3	84	55,6	13	312	1.250	72
Mannheim	145	318	156	45.400	6,0	169	53,1	27	776	2.250	168
Ludwigshafen *)	(78)	(161)	(85)	(55.400)	(9,2)	(96)	(59,6)	(43)	(462)	(1.210)	(83)
Freiburg	153	218	128	37.100	6,1	109	50,0	12	493	1.453	106
Karlsruhe	174	302	145	44.900	5,6	160	53,0	15	521	2.704	147
Ulm	119	119	64	55.100	5,0	86	72,3	24	509	978	59
Summe/Durchschnitt	**4.354**	**3.784**	**1.914**	**37.579**	**4,8**	**1.692**	**44,7**	**32**	**7.772**	**24.314**	**1.846**
Baden-Württemberg	**35.752**	**10.800**	**5.000**	**31.600**	**4,1**	**5.715**	**52,9**	**26**	**15.500**	**48.000**	**5.080**
Deutschland	357.022	82.100	40.800	31.000	6,6	42.280	51,5	18	123.000	320.000	40.600

Quelle: BA, Feri, eigene Berechnungen

*) Rheinland-Pfalz, **) in Preisen von 2000

Erläuterung der Indizes, die auf den folgenden Seiten verwendet werden:

In den Grafiken auf den folgenden Seiten werden verschiedene Indizes verwendet, damit die Entwicklung eines einzelnen Standorts besser eingeordnet werden kann.

Top-7 ..... Sieben größte deutsche Städte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart

Regional-12 ..... Zwölf deutsche Oberzentren: Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster und Nürnberg

Städte BW ..... Baden-Württembergische Städte dieser Publikation

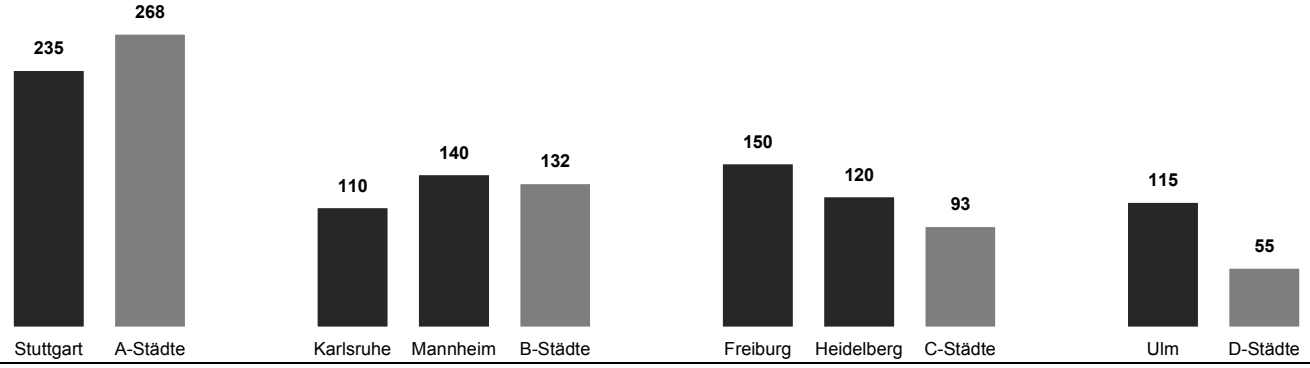
Städte ohne Stuttgart ..... Index „Städte BW“ ohne Stuttgart

LKe Stuttgart ..... Fünf Landkreise der Metropolregion Stuttgart (Böblingen, Esslingen, Göppingen, Ludwigsburg, Rems-Murr-Kreis)

Standorte im „Peer-Group“-Vergleich

EINZELHANDEL

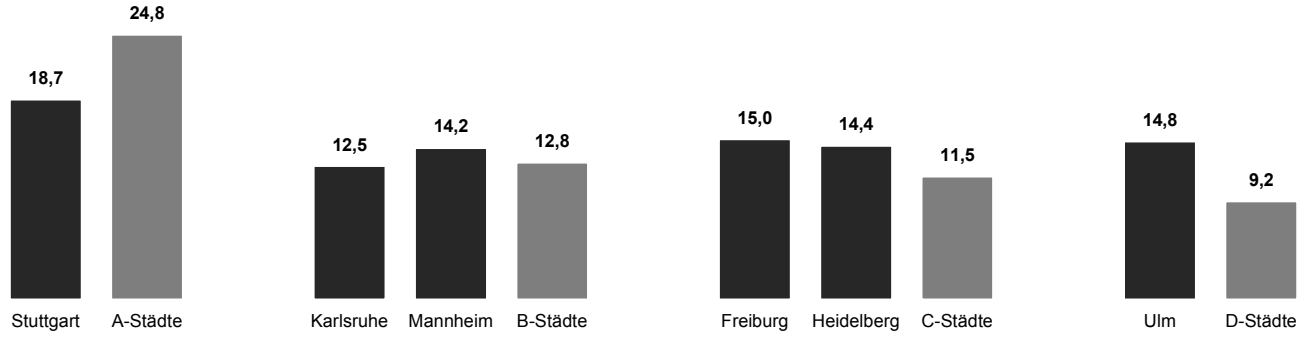
Spitzenmiete im Einzelhandel in Euro je Quadratmeter (2013)



Quelle: BulwienGesa

BÜRO

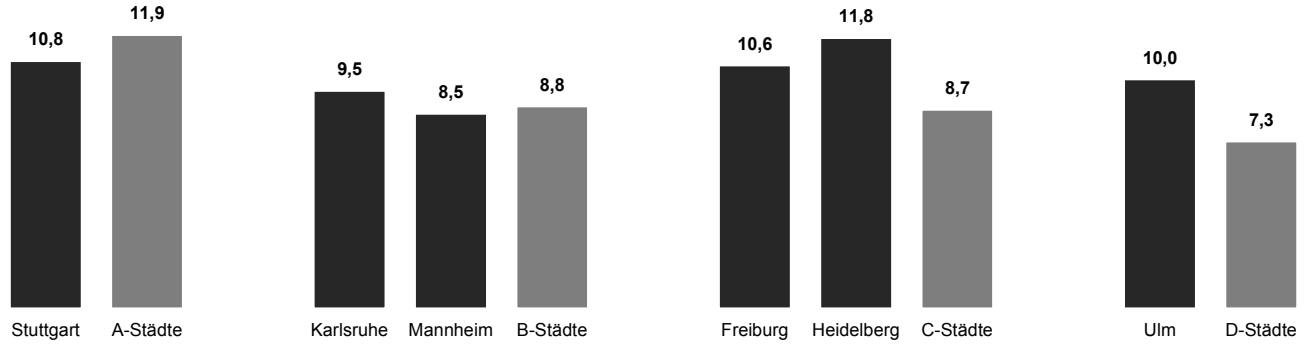
Spitzenmiete Büro in Euro je Quadratmeter (2013)



Quelle: BulwienGesa

WOHNEN

Durchschnittsmiete Erstbezug in Euro je Quadratmeter (2013)



Quelle: BulwienGesa

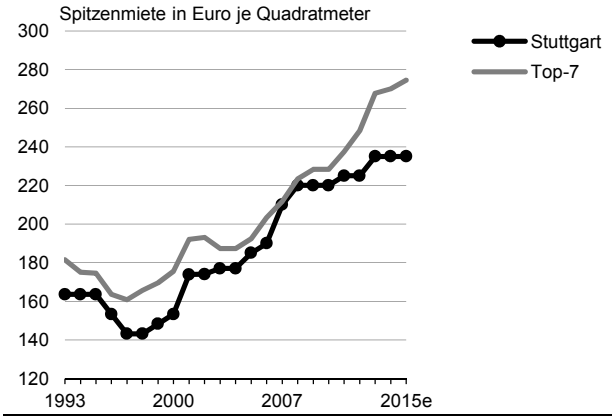
Anmerkung: Die Abgrenzung der Vergleichs-Städte und die Durchschnittswerte für die Städtegruppen (A-, B-, C- und D-Städte) wurden von BulwienGesa übernommen.

Einzelhandelsimmobilien

Einzelhandel bewegt sich in einem sich rasch wandelnden Umfeld

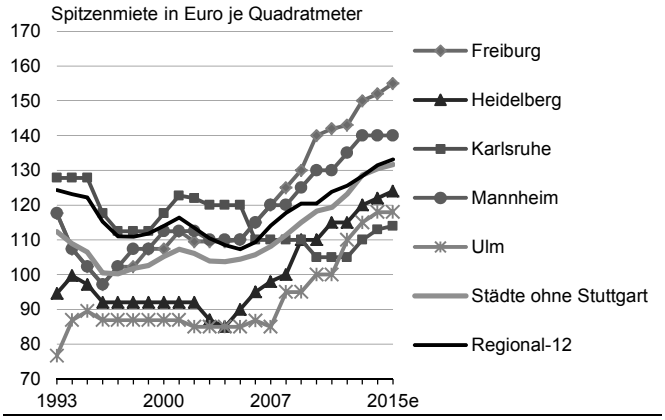
Der stationäre deutsche Einzelhandel – für Baden-Württemberg gilt das im Prinzip analog – ist in den vergangenen Jahren mit erheblichen Herausforderungen konfrontiert worden. Nicht nur, weil die Umsätze seit vielen Jahre mehr oder weniger stagnieren, wenngleich das aktuelle Konsumklima vergleichsweise gut ausfällt, sondern auch, weil dem langfristigen Charakter von Investitionen in Einzelhandelsobjekte rasch verlaufende Umwälzungen im Kaufverhalten der Konsumenten gegenüber stehen. Die Kunden kaufen mehr und mehr im Internet. Und wenn nicht, dann vergleichen sie zumindest online die Preise. Außerdem zieht es die Kunden stärker in die Innenstädte, wo sie attraktive Shopping-Center und Einkaufsmeilen mit einer hohen Verweilqualität erwarten. Und so laufen Einkaufslagen in kleineren Städten oder solche, die nicht „auf der Höhe der Zeit sind“, Gefahr zu veröden.

ENTWICKLUNG DER SPITZENMIETE IN STUTTGART …



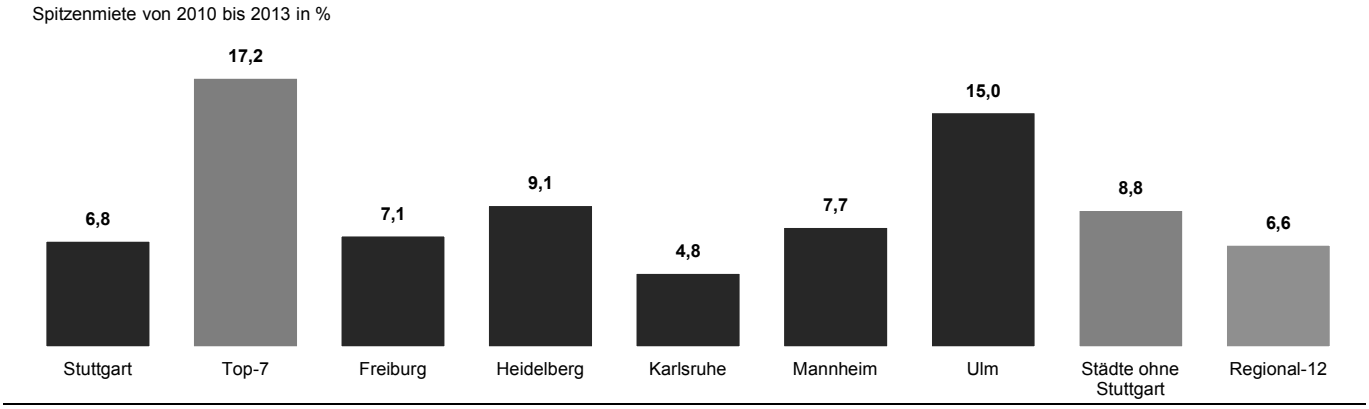
Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK

… UND IN DEN ANDEREN STÄDTEN



Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK

IN ALLEN STÄDTEN IST DIE SPITZENMIETE VON 2000 BIS 2013 GESTIEGEN – BEI GROSSEN TEMPOUNTERSCHIEDEN



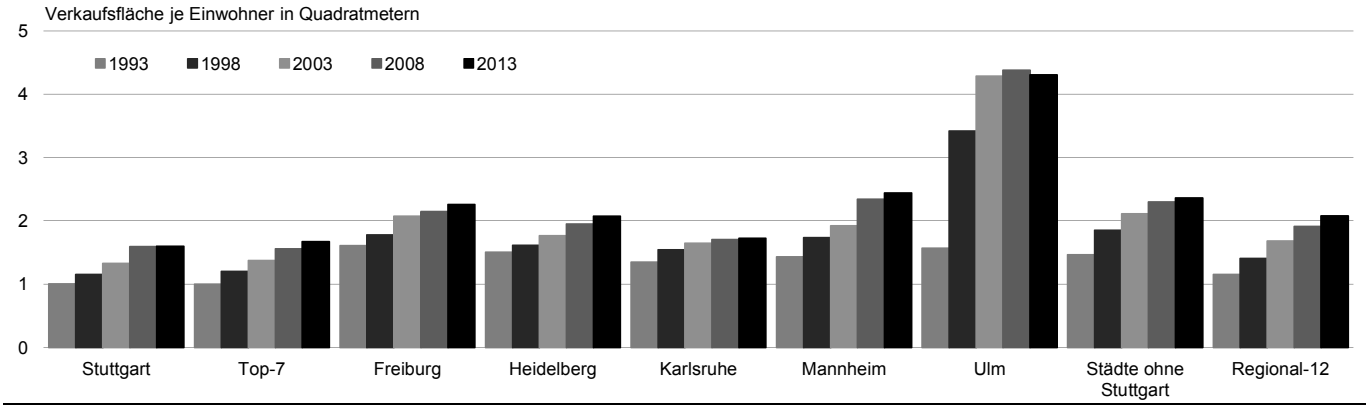
Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen

Die betrachteten Standorte stehen aber gut da: Sie bieten das, was die Kunden suchen

Die Top-Einkaufslagen der sechs von uns betrachteten baden-württembergischen Städte bieten dagegen im Wesentlichen das, was die Kunden suchen. Hinzu kommen noch die hohe Kaufkraft in Baden-Württemberg und eine teilweise hohe Touristenzahl. Entsprechend gefragt sind die Verkaufsflächen bei Filialisten und

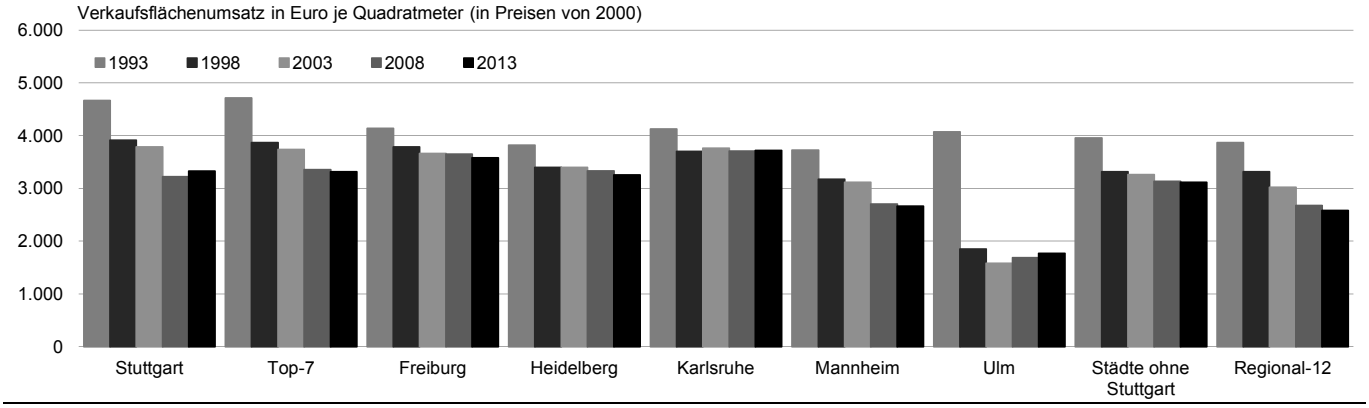
lokalen Einzelhändlern. Die Spitzenmieten sind kräftig gestiegen, das Niveau ist zum Teil – gemessen an vergleichbaren Städten – sehr hoch. Das gilt insbesondere für Freiburg, Heidelberg und Ulm. Die aktuell gedämpften Mietentwicklungen in Karlsruhe und Mannheim ist vor allem auf Großbaustellen in der Innenstadt zurückzuführen, die aber langfristig die Attraktivität der Innenstädte verbessern. In Stuttgart wird dagegen die Verkaufsfläche in erheblichem Maße durch neue Shopping-Center erweitert, weshalb hier Mietzuwächse erst einmal eher limitiert ausfallen dürften.

DIE VERKAUFSFLÄCHE WÄCHST AUCH IN BADEN-WÜRTTEMBERGISCHEN STÄDTEN, ENTSPRECHEND SINKT DIE FLÄCHENPRODUKTIVITÄT



Quelle: Feri, eigene Berechnungen

DER VERKAUFSFLÄCHENUMSATZ JE QUADRATMETER IST ZUM TEIL SEIT 20 JAHREN RÜCKLÄUFIG



Quelle: Feri, eigene Berechnungen

Die hohe Attraktivität der Standorte ist natürlich auch Investoren und Projektentwicklern nicht verborgen geblieben. Ohnehin hat sich das Flächenvolumen an den betrachteten Standorten wie fast überall im deutschen Einzelhandel in den vergangenen beiden Jahrzehnten erhöht. Zum Teil sind die Zuwächse auch beträchtlich ausgefallen. Bedingt durch die allenfalls moderaten Umsatzsteigerungen ist die preisbereinigte Flächenproduktivität – im Durchschnitt über alle Einzelhandelslagen wohlgemerkt – gesunken. Zum Glück hat sich der rückläufige Umsatztrend je Einheit Verkaufsfläche spürbar abgeschwächt, teilweise konnte sich die Relation auch wieder etwas verbessern. Hier zeigt sich die anhaltende Konsumfreude, die sich in wieder steigenden Einzelhandelsumsätzen niederschlägt.

Verkaufsflächen nehmen zu, der Rückgang der Flächenproduktivität hat sich stark verlangsamt

Belastungen treffen vor allem Randlagen, während 1A-Lagen stark gefragt bleiben

Zudem leiden unter der gesunkenen Flächenproduktivität vor allem Rand- und Stadtteillagen, nicht aber die attraktiven innerstädtischen Shopping-Meilen und -Center. Doch auch bei letzteren nehmen die Flächen zu. An vielen Standorten, etwa in Mannheim, Stuttgart oder Ulm, entsteht Neues. Angesichts der hohen Flächennachfrage, etwa durch Filialisten, absorbiert der Markt die Neuentwicklungen bislang in der Regel auch problemlos.

Der Aufschwung der Innenstädte sollte aber nicht einfach fortgeschrieben werden

Auf Dauer müssen allerdings auch tatsächlich zusätzliche Umsätze generiert werden. Das ist der Fall, wenn die Projekte einen Standort aufwerten und entsprechend zusätzliche Kunden anziehen. Ob die Umsätze auch wirklich in den Geschäften erfolgen oder die Produkte später online – im Rahmen von hybriden Konzepten sind beide Vertriebszweige integriert – bestellt werden, spielt dabei letztlich keine Rolle. Allerdings wird das Risiko eines „Zuviel des Guten“ mit jedem neuen Center auch größer, vor allem dann, wenn wie in Stuttgart fast gleichzeitig mehrere Shopping-Centren ihre Tore öffnen. Zudem kann der Flächenbedarf des Handels auch nachlassen: So könnte die Kombination aus stationärem Händel und Online-Shop mit deutlich kleineren Verkaufsflächen auskommen. Gewohnheiten können sich ändern, das haben die letzten Jahre im Handel deutlich werden lassen. Deshalb ist zumindest Vorsicht geboten, wenn Trends wie die positive Entwicklung der Innenstädte allzu sorglos in die Zukunft fortgeschrieben werden.

Prognose bis 2015 bleibt aber freundlich

Für die kurze Sicht unserer Prognose bis 2015 – und sicher auch darüber hinaus – dürfte sich der Einzelhandel in den City-Lagen der betrachteten Standorte aber weiter erfreulich entwickeln. Die Nachfrage nach attraktiven Verkaufsflächen dürfte weiter hoch bleiben. Auf dem erreichten hohen Mietniveau ist es aber auch wahrscheinlich, dass die Nachfrager nicht mehr bei jeder Mietsteigerung mitziehen, zumal das eingetrübte gesamtwirtschaftliche Umfeld ein vorsichtigeres Agieren erwarten lässt.

PROGNOSE HANDEL

		2013		2014e		2015e	
Stuttgart	Spitzenmiete in Euro/m² (% ggü. Vorjahr)	235	(4,4)	235	(0,0)	235	(0,0)
Top-7	Spitzenmiete in Euro/m² (% ggü. Vorjahr)	268	(7,8)	270	(0,9)	274	(1,6)
Freiburg	Spitzenmiete in Euro/m² (% ggü. Vorjahr)	150	(4,9)	152	(1,3)	155	(2,0)
Heidelberg	Spitzenmiete in Euro/m² (% ggü. Vorjahr)	120	(4,3)	122	(1,7)	124	(1,6)
Karlsruhe	Spitzenmiete in Euro/m² (% ggü. Vorjahr)	110	(4,8)	113	(2,7)	114	(0,9)
Mannheim	Spitzenmiete in Euro/m² (% ggü. Vorjahr)	140	(3,7)	140	(0,0)	140	(0,0)
Ulm	Spitzenmiete in Euro/m² (% ggü. Vorjahr)	115	(4,5)	118	(2,6)	118	(0,0)
Städte ohne Stuttgart	Spitzenmiete in Euro/m² (% ggü. Vorjahr)	129	(4,4)	130	(1,4)	131	(0,8)
Regional-12	Spitzenmiete in Euro/m² (% ggü. Vorjahr)	128	(2,2)	131	(2,4)	133	(1,3)

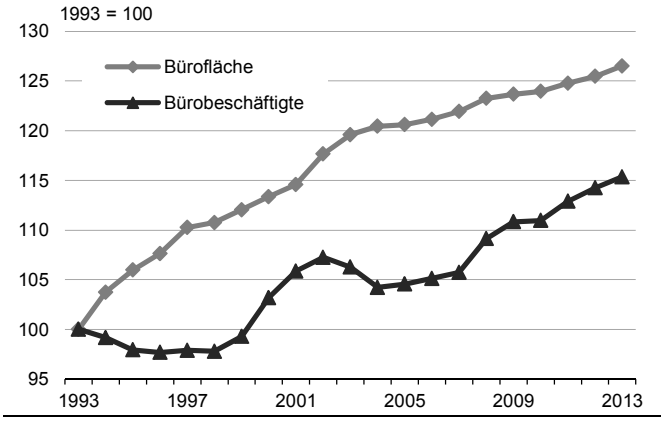
Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien

Büroflächen und Bürobeschäftigte entwickeln sich immer wieder gegenläufig

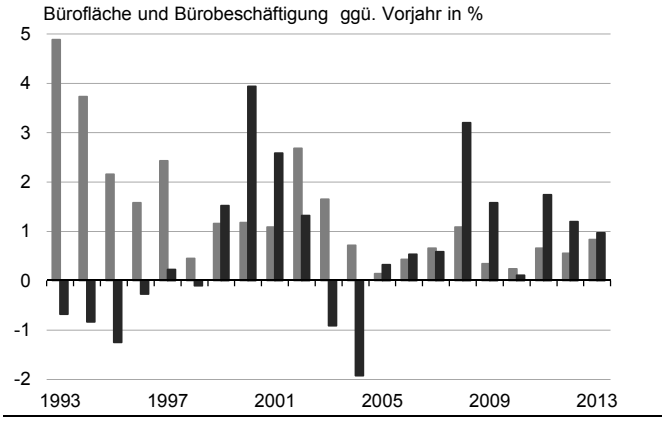
Die Entwicklung von Büroflächen und Bürobeschäftigung hat in den vergangenen 20 Jahren immer wieder gegenläufige Phasen aufgewiesen. In größerem Umfang wurden Büroflächen in dieser Zeit vor allem im Nach-Wende-Bauboom und – in deutlich geringerem Umfang – während des Dot-Com-Hypes geschaffen. Die Bürobeschäftigung stieg zwar zeitweilig auch kräftig an, sank zwischenzeitlich aber auch mehrfach. Seit 2008 wächst die Bürobeschäftigung in den sechs betrachteten Städten Baden-Württembergs spürbar kräftiger als die Bürofläche, auch weil durch die Wirtschaftskrise kaum noch neue Büroprojekte begonnen wurden.

STÄDTE IM BERICHT: ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND BÜROBESCHÄFTIGUNG



Quelle: Feri, eigene Berechnungen

DIE BÜROBESCHÄFTIGTENZAHL WÄCHST SEIT 2008 SCHNELLER ALS DIE BÜROFLÄCHE

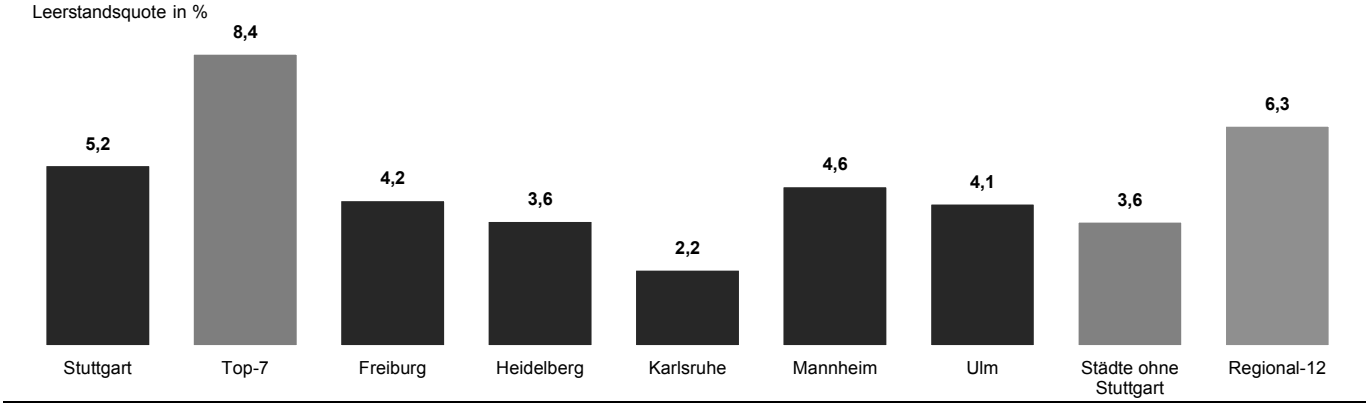


Quelle: Feri, eigene Berechnungen

Kaum Reserven freier attraktiver Bürofläche vorhanden

Unter dem Strich hat sich die Bürofläche in zwei Dekaden zwar stärker als die Zahl der im Büro Beschäftigten ausgeweitet. Allerdings sind viele Büroflächen auch „in die Jahre gekommen“ und nicht mehr zeitgemäß. Damit sind die verfügbaren attraktiven Büroflächen in den letzten Jahren deutlich knapper geworden. Reserven aus hohen Leerständen sind an den betrachteten Standorten zudem nicht vorhanden.

BADEN-WÜRTTEMBERGS BÜROSTANDORTE ZEICHNEN SICH DURCH NIEDRIGE LEERSTÄNDE AUS



Quelle: Feri

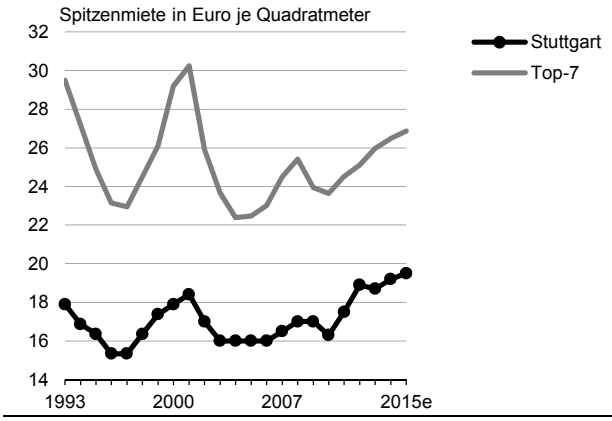
Büromieten sind kräftig gestiegen

Diese relative Knappheit bei guter Nachfrage zeigt sich in kräftig gestiegenen Büromieten. Allerdings erreichen einige Standorte – wie Freiburg und Mannheim – auch nach dem starken Anstieg heute nur knapp das Mietniveau von vor 20 Jahren. Insofern ist die Miete hier in diesem Zeitraum inflationsbereinigt gesunken.

Stuttgart ist für einen Top-Büromarkt günstig, die Oberzentren sind dagegen teuer

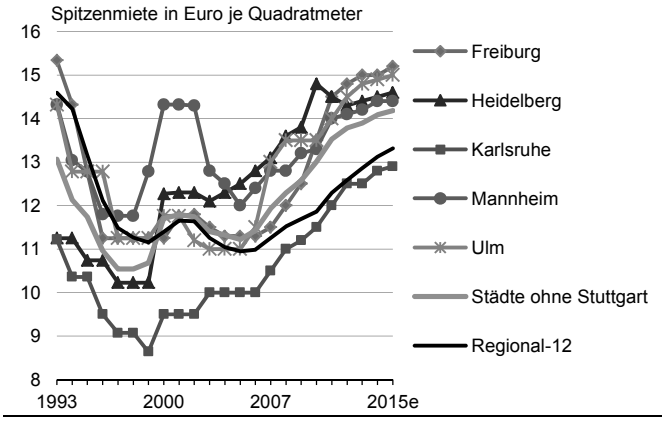
Außerdem kann in Baden-Württemberg eine interessante „Anomalie“ des Marktes beobachtet werden. Während die Oberzentren Freiburg, Heidelberg, Mannheim und Ulm zu den teuersten regionalen Bürostandorten in Deutschland zählen, ist die Spitzenmiete für Büroflächen in der Landeshauptstadt gegenüber ihrer Vergleichsgruppe – den Top-Standorten – unterdurchschnittlich. Das dürfte mit dem wirtschaftlichen Profil Stuttgarts zusammenhängen. Während die Schwabenmetropole industriell geprägt ist und einen überdurchschnittlich hohen Beschäftigtenanteil im verarbeitenden Gewerbe aufweist, überwiegen an den anderen Top-Standorten Dienstleistungen mit einem entsprechend größeren Büroflächenbedarf.

ENTWICKLUNG DER SPITZENMIETE IN STUTTGART …



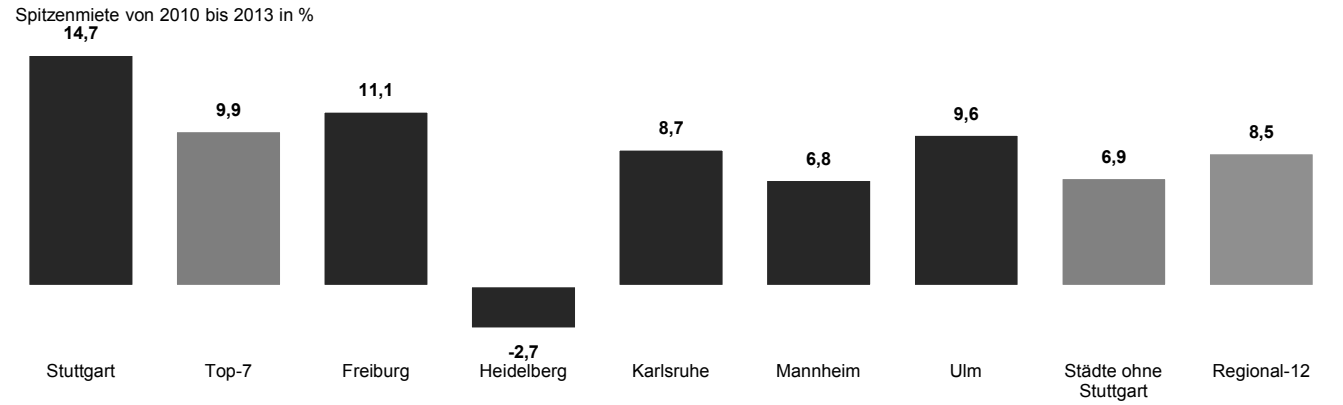
Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK

… UND IN DEN ANDEREN STÄDTEN



Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK

IN DEN MEISTEN STÄDTEN IST DIE SPITZENMIETE VON 2000 BIS 2013 GESTIEGEN – BEI GROSSEN TEMPOUNTERSCHIEDEN



Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen

Prognose bis 2015 ist - noch - positiv

Unsere Prognose für die Büromärkte bis 2015 ist – noch – positiv. Allerdings zeichnet sich erneut eine gegenläufige Marktentwicklung ab. Während die Zahl der neu angestoßenen Büroprojekte zunimmt, kühlt sich die konjunkturelle Lage ab. Bislang ist der Arbeitsmarkt aber robust, sodass die Flächennachfrage voraussichtlich nicht einbricht. Die zum Teil kräftigen Mietsteigerungen der letzten Jahre sind aber erst einmal nicht mehr zu erwarten. Außerdem wirkt das schon vergleichsweise hohe Mietniveau in den baden-württembergischen Oberzentren dämpfend.

PROGNOSE BÜRO

		2013		2014e		2015e	
Stuttgart	Spitzenmiete in Euro/m² (% ggü. Vorjahr)	18,7	(-1,1)	19,2	(2,7)	19,5	(1,6)
Top-7	Spitzenmiete in Euro/m² (% ggü. Vorjahr)	26,0	(3,4)	26,5	(2,0)	26,9	(1,5)
Freiburg	Spitzenmiete in Euro/m² (% ggü. Vorjahr)	15,0	(1,4)	15,0	(0,0)	15,2	(1,3)
Heidelberg	Spitzenmiete in Euro/m² (% ggü. Vorjahr)	14,4	(0,7)	14,5	(0,6)	14,6	(0,5)
Karlsruhe	Spitzenmiete in Euro/m² (% ggü. Vorjahr)	12,5	(0,0)	12,8	(2,4)	12,9	(0,8)
Mannheim	Spitzenmiete in Euro/m² (% ggü. Vorjahr)	14,2	(0,7)	14,4	(1,4)	14,4	(0,0)
Ulm	Spitzenmiete in Euro/m² (% ggü. Vorjahr)	14,8	(2,1)	14,9	(0,7)	15,0	(0,7)
Städte ohne Stuttgart	Spitzenmiete in Euro/m² (% ggü. Vorjahr)	13,9	(0,8)	14,1	(1,2)	14,2	(0,6)
Regional-12	Spitzenmiete in Euro/m² (% ggü. Vorjahr)	12,9	(2,2)	13,1	(2,0)	13,3	(1,4)

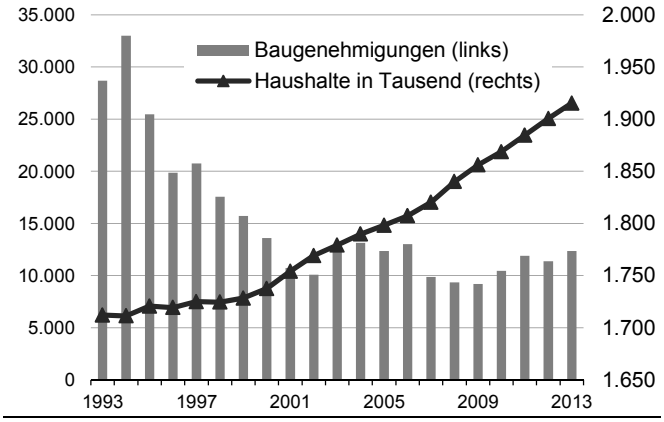
Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien

Wohnen in Baden-Württemberg ist teuer

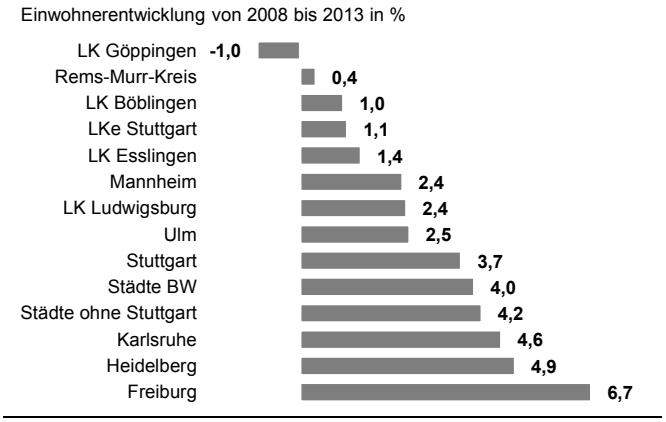
Die Erkenntnis ist nicht neu: Wohnen ist in Baden-Württemberg teuer. Und das wird es aller Voraussicht nach auch bleiben. Das liegt vor allem an der wachsenden Einwohnerzahl in den Städten, der gerade im Geschosswohnungsbereich oft keine ausreichende Bautätigkeit gegenübersteht. Zusätzlich könnte sich die geplante Novelle der Landesbauordnung kostentreibend auswirken. Das immer wieder geäußerte Ziel, „bezahlbaren Wohnraum“ zu schaffen, wird mit den darin vorgesehenen Vorgaben jedenfalls nicht gefördert. Beispiele aus der Novelle sind wetter- und diebstahlgeschützte Fahrradstellplätze, Abstellflächen für Rollatoren, behindertengerechte Wohnungen und begrünte Fassaden.

REGION STUTTGART PLUS OBERZENTREN: DIE ZAHL DER HAUSHALTE STEIGT VIEL STÄRKER ALS DER WOHNUNGSBAU



Quelle: Feri, eigene Berechnungen

STARKES WACHSTUM DER BADEN-WÜRTTEMBERGISCHEN STÄDTE

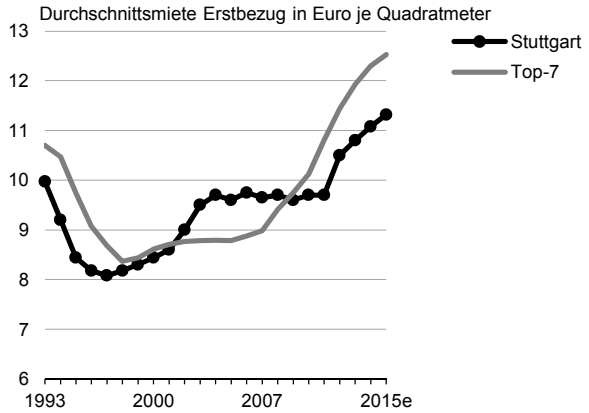


Quelle: Feri, eigene Berechnungen

Heidelbergs Wohnungsmieten liegen auf dem Niveau der Top-Standorte

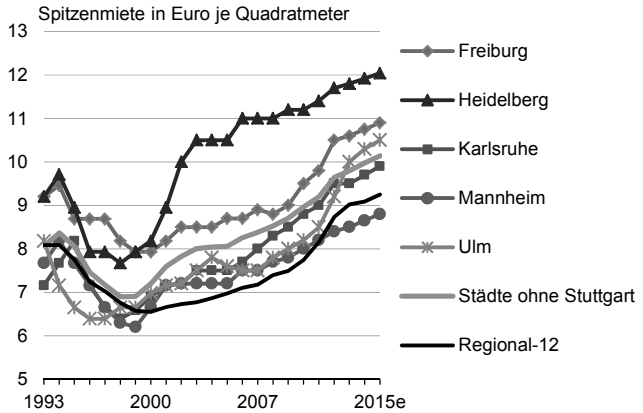
Weil fast überall bei zugleich steigenden Einwohnerzahlen zu wenig gebaut wurde, ist Wohnraum heute knapp. Die relativ hohen Löhne in der Industrie und die niedrige Arbeitslosigkeit versetzen die Haushalte zudem in die Lage, das oftmals hohe und kräftig steigende Mietniveau auch zu zahlen. Es liegt in den betrachteten Städten – ausgenommen Mannheim – deutlich über dem Durchschnitt deutscher Oberzentren. Mit Freiburg, Heidelberg und Ulm zählen drei der fünf Oberzentren zum kleinen Kreis der Großstädte, in denen im Durchschnitt eine zweistellige Erstbezugsmiete verlangt wird. Heidelberg hat bereits eine Miethöhe im Bereich der Top-Standorte erreicht.

ENTWICKLUNG DER SPITZENMIETE IN STUTTGART …



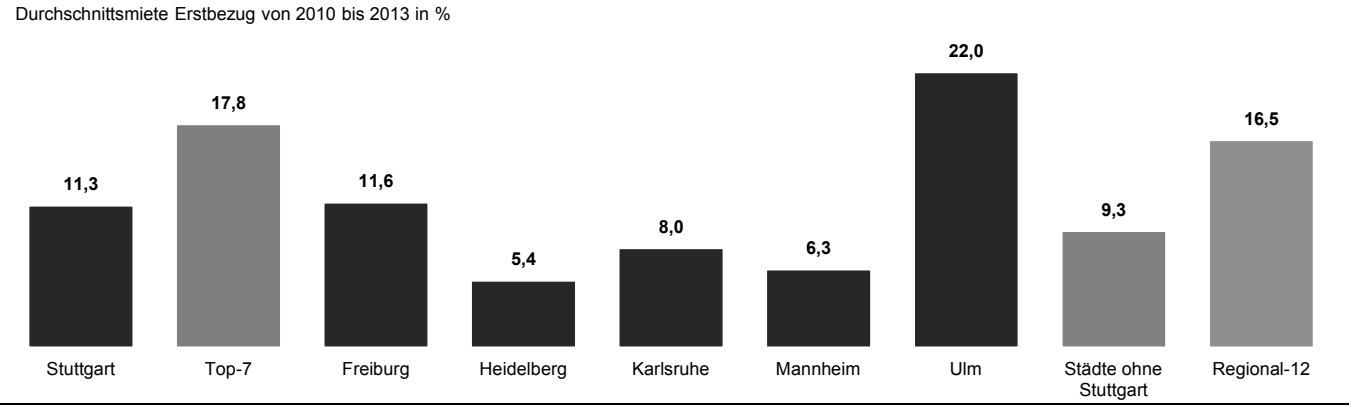
Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK

… UND IN DEN ANDEREN STÄDTEN



Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK

IN ALLEN STÄDTEN IST DIE SPITZENMIETE VON 2000 BIS 2013 GESTIEGEN – BEI GROSSEN TEMPOUNTERSCHIEDEN



Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen

Einwohnerwachstum der prosperierenden Regionen wird sich voraussichtlich fortsetzen

Dass die magnetisierende Wirkung der betrachteten Regionen auf Zuwanderer aus dem Umland, aus anderen Bundesländern oder aus dem Ausland schlagartig nachlässt, ist nicht zu erwarten. Insofern dürfte sich das Einwohnerwachstum in der Region Stuttgart und den Oberzentren zunächst weiter fortsetzen.

Aufwärtstrend der Wohnungsmieten wird weiter anhalten

Damit wird auch die Aufwärtsbewegung der Wohnungsmieten weiter anhalten. Mannheim und das sehr teure Heidelberg haben allerdings die Chance, auf ehemaligen Militärarealen neue Wohnquartiere zu entwickeln. Mit dieser Angebotsausweitung dürfte auch ein verlangsamter Mietanstieg einhergehen. Wir gehen aber auch davon aus, dass vom insgesamt hohen Mietniveau eine bremsende Wirkung ausgeht. Schließlich wird es mit jeder Erhöhung des Mietniveaus attraktiver, auf das günstigere Umland auszuweichen.

PROGNOSE WOHNEN

		2013		2014e		2015e	
Stuttgart	Durchschnittsmiete Erstbezug in Euro/m² (% ggü. Vorjahr)	10,8	(2,9)	11,1	(2,6)	11,3	(2,2)
Top-7	Durchschnittsmiete Erstbezug in Euro/m² (% ggü. Vorjahr)	11,9	(4,3)	12,3	(3,1)	12,5	(1,8)
Freiburg	Durchschnittsmiete Erstbezug in Euro/m² (% ggü. Vorjahr)	10,6	(1,0)	10,8	(1,4)	10,9	(1,4)
Heidelberg	Durchschnittsmiete Erstbezug in Euro/m² (% ggü. Vorjahr)	11,8	(0,9)	11,9	(1,0)	12,0	(1,0)
Karlsruhe	Durchschnittsmiete Erstbezug in Euro/m² (% ggü. Vorjahr)	9,5	(0,0)	9,7	(2,1)	9,9	(2,1)
Mannheim	Durchschnittsmiete Erstbezug in Euro/m² (% ggü. Vorjahr)	8,5	(1,2)	8,7	(1,8)	8,8	(1,7)
Ulm	Durchschnittsmiete Erstbezug in Euro/m² (% ggü. Vorjahr)	10,0	(8,7)	10,3	(3,0)	10,5	(1,9)
Städte ohne Stuttgart	Durchschnittsmiete Erstbezug in Euro/m² (% ggü. Vorjahr)	9,8	(1,6)	10,0	(1,8)	10,1	(1,7)
Regional-12	Durchschnittsmiete Erstbezug in Euro/m² (% ggü. Vorjahr)	9,0	(3,3)	9,1	(0,8)	9,2	(1,7)

Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

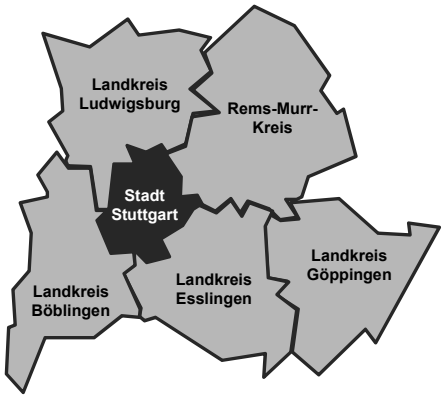
REGION STUTTGART

Großraum Stuttgart im Überblick

Die Region Stuttgart setzt sich aus der Landeshauptstadt und fünf Landkreisen zusammen. In dem wirtschaftsstarken Ballungsraum mit einem Durchmesser von rund 80 Kilometern leben etwa 2,7 Millionen Einwohner. Das entspricht recht genau einem Viertel der Einwohner des gesamten Bundeslandes. Der Anteil an der Wirtschaftsleistung ist mit rund 28 Prozent noch etwas größer. Die zurückliegende Wirtschaftskrise hat die industriell geprägte Region allerdings etwas stärker als Baden-Württemberg insgesamt getroffen, dadurch sank der Anteil um etwa 1 Prozentpunkt. Die wirtschaftlichen Aussichten der Region sind aber günstig. Dazu tragen schon allein die geografisch zentrale Lage in Europa und die gute verkehrstechnische Anbindung mit Autobahnen, ICE-Trassen und einem internationalen Flughafen bei. Die große Zahl der hier ansässigen Unternehmen sorgt in Verbindung mit diversen Hochschulen für Zuwanderung. Zur Unterstützung der Entwicklung wurde vor 20 Jahren Stuttgart mit den fünf Landkreisen Ludwigsburg, Esslingen, Rems-Murr, Böblingen und Göppingen zum „Verband Region Stuttgart“ zusammengeschlossen.

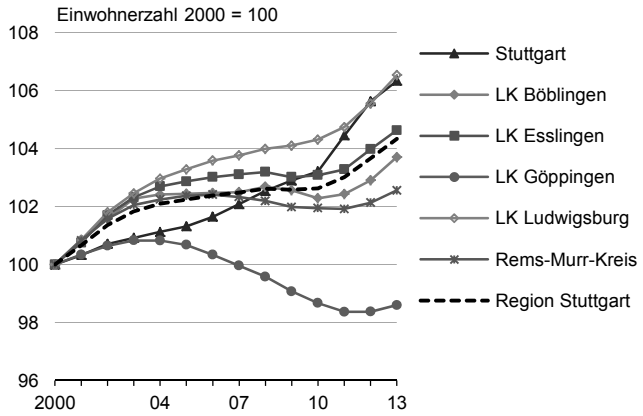
Ballungsraum Stuttgart ist für fast 30 Prozent der Wirtschaftsleistung des Bundeslandes verantwortlich

FÜNF LANDKREISE UMSCHLIESSEN DIE STADT STUTTGART



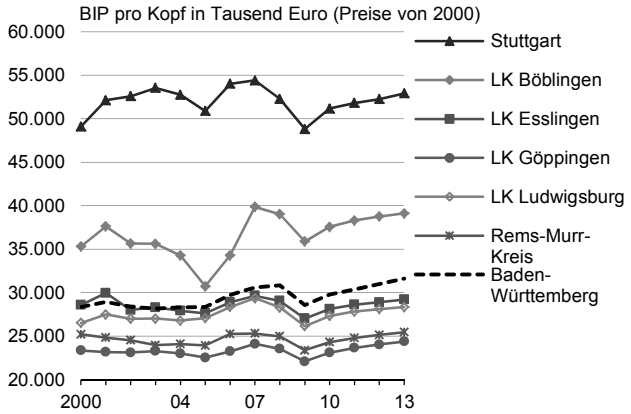
Quelle: Stuttgart

EINWOHNERENTWICKLUNG VERLÄUFT IM WESENTLICHEN POSITIV



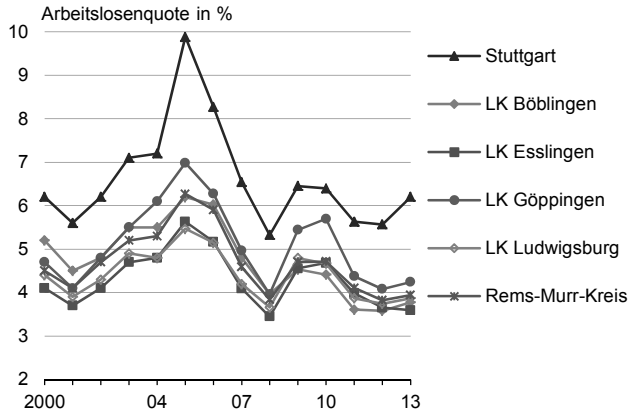
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

HOHE WIRTSCHAFTSLEISTUNG IN STUTTGART UND BÖBLINGEN



Quelle: Feri, eigene Berechnungen

REGION WEIST BEINAHE VOLLBESCHÄFTIGUNG AUF



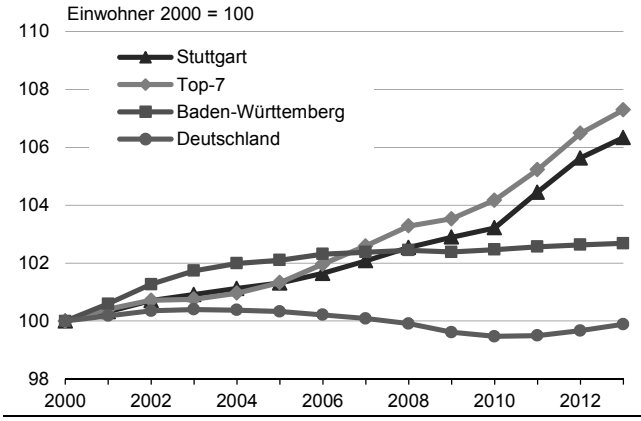
Quelle: BA

Stadt Stuttgart

Stuttgart ist Deutschlands führende Industriemetropole

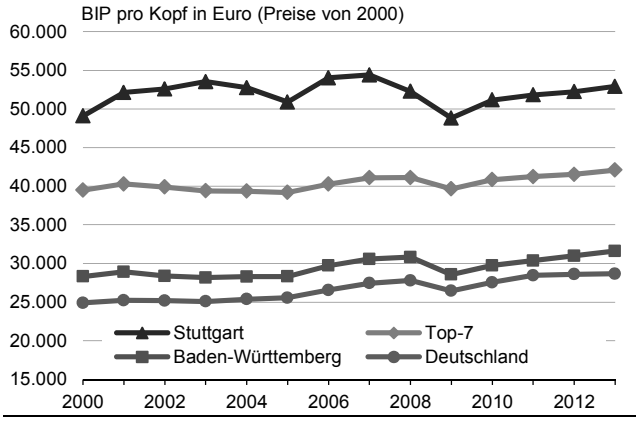
Die Landeshauptstadt Stuttgart ist nicht nur das politische, wirtschaftliche und kulturelle Zentrum Baden-Württembergs, sondern zugleich der Mittelpunkt eines wirtschaftsstarken Ballungsraumes von 2,5 Millionen Menschen. Stuttgart selbst hat rund 600.000 Einwohner und liegt damit in Deutschland mit knappem Vorsprung vor Düsseldorf auf dem sechsten Platz der größten Städte. Im Unterschied zu den anderen deutschen Metropolen mit ihrer Fokussierung auf Dienstleistungen ist die Stuttgarter Wirtschaft deutlich stärker industriell geprägt. Während an den anderen Top-Standorten zwischen 9 und 17 Prozent der Werktätigen im verarbeitenden Gewerbe tätig sind, kommt Stuttgart auf einen Anteil von 22 Prozent der Beschäftigten, die zudem oft bei Unternehmen beschäftigt sind, die den hervorragenden Ruf Deutschlands als Automobil- und Technologiestandort entscheidend geprägt haben. Dazu zählen Daimler und Porsche, aber auch die 1886 in Stuttgart gegründete Robert Bosch GmbH. Auch wenn in Stuttgart mit Wolff & Müller und Züblin zwei große deutsche Baukonzerne ihren Sitz haben, reicht die Stadt als Immobilienstandort nicht an die übrigen A-Städte heran. Das ist vor allem auf den Büromarkt zurückzuführen, der nicht die Bedeutung wie in den Dienstleistungsmetropolen erreicht.

EINWOHNERENTWICKLUNG



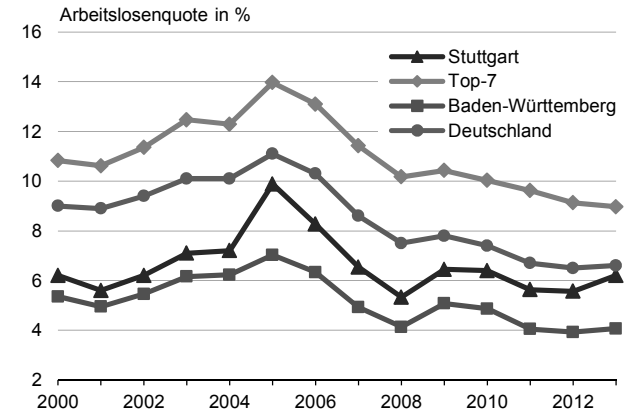
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

WIRTSCHAFTSLEISTUNG PRO KOPF



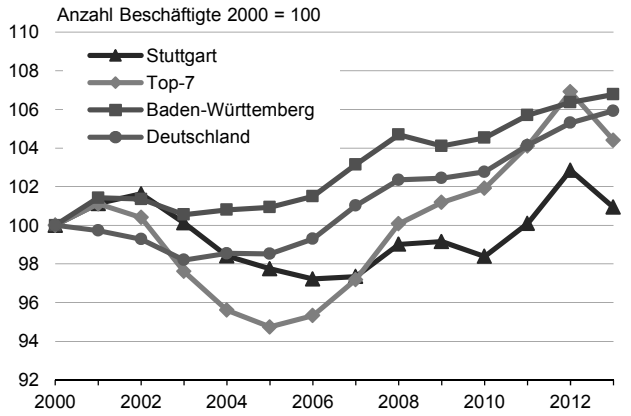
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

ARBEITSLOSENQUOTE



Quelle: BA, eigene Berechnungen

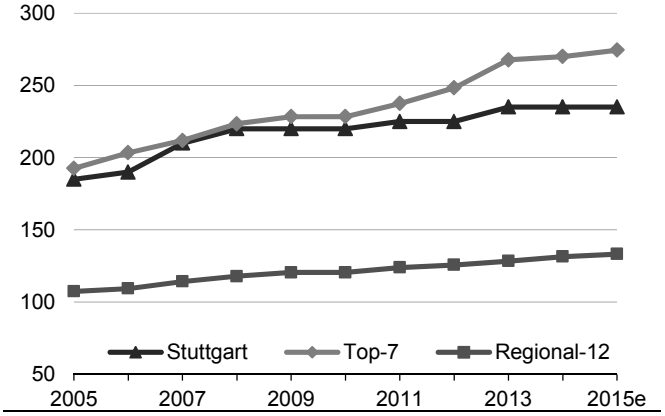
ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGTENZAHLEN



Quelle: Feri, eigene Berechnungen

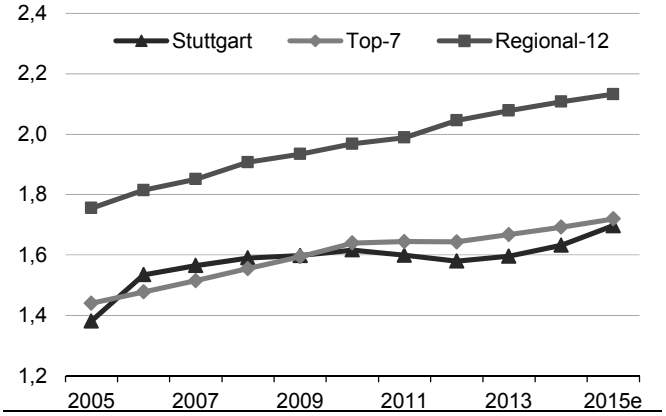
Stuttgart: Handelsimmobilien

SPITZENMIETE IM EINZELHANDEL IN EURO JE QUADRATMETER



Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

EINZELHANDELSFLÄCHE PRO KOPF IN QUADRATMETERN



Quelle: Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Attraktiver Shoppingstandort in einer wirtschaftsstarken Region

Der Einzelhandel in der sechstgrößten deutschen Stadt profitiert von einem 2,5 Millionen Einwohner großen und wirtschaftsstarken Einzugsgebiet, in dem viele erfolgreiche Unternehmen ihren Sitz haben. Die Kaufkraft ist überdurchschnittlich hoch. Ähnlich wie in München und Köln ist der Filialisierungsgrad etwas niedriger, was der Angebotsvielfalt zugute kommt. Die hohe Attraktivität als Einzelhandelsstandort schlägt sich in einer guten 1A-Flächennachfrage nieder, die vom Angebot nicht gedeckt werden kann. Der Nachfrageüberhang sorgte aber nicht – wie an den Top-Standorten insgesamt – für einen starken Anstieg der Spitzenmiete. Das Plus über fünf Jahre erreicht mit 7 Prozent nur gut ein Drittel des Top-7-Durchschnitts. Möglicherweise haben sich hierbei die Querelen um Stuttgart 21 belastend ausgewirkt.

Drei große Einzelhandelsprojekte limitieren in den kommenden Jahren den Mietanstieg

Der weitere Spielraum für Mietzuwächse dürfte in diesem und den kommenden Jahren limitiert ausfallen. Der Grund: Durch drei große Einzelhandelsprojekte wird die Verkaufsfläche in der City in relativ kurzer Zeit erheblich ausgeweitet. Das ist zum einen das „GERBER“, das im September 2014 eröffnet hat. Es ist mit 25.000 Quadratmetern das kleinste der drei Projekte. Im Oktober folgte das weitaus größere „MILANEO“ mit 43.000 Quadratmetern. 2016 steht dann noch das „Dorotheen Quartier“ mit einer direkten Anbindung an die Fußgängerzone und insgesamt 40.000 Quadratmetern Fläche für Geschäfte, Restaurants, Büros und Wohnungen an.

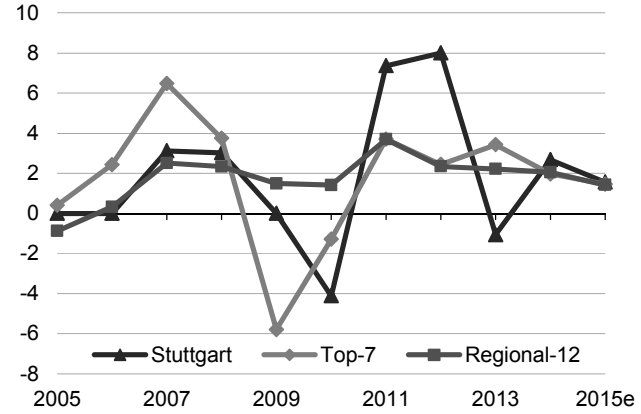
HANDELSIMMOBILIEN IN STUTTGART

		2012	2013	2014e	2015e
Nachfrage					
Verf. Einkommen pro Kopf	in Euro/Monat	1.731	1.749	1.767	1.786
Verf. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,4	1,0	1,1	1,1
Arbeitslosenquote (BA)	in %	5,6	6,2	5,4	5,3
Einzelhandelsumsatz	in % ggü. Vorjahr	2,0	1,8	1,7	1,7
Angebot					
Handelsfläche	in Millionen m²	1,0	1,0	1,0	1,1
Handelsfläche	in % ggü. Vorjahr	-0,1	1,7	2,8	4,2
Miete Einzelhandel					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	225 / 14,0	235 / 14,0	235 / 0,0	235 / 0,0
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	0,0 / 0,0	4,4 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

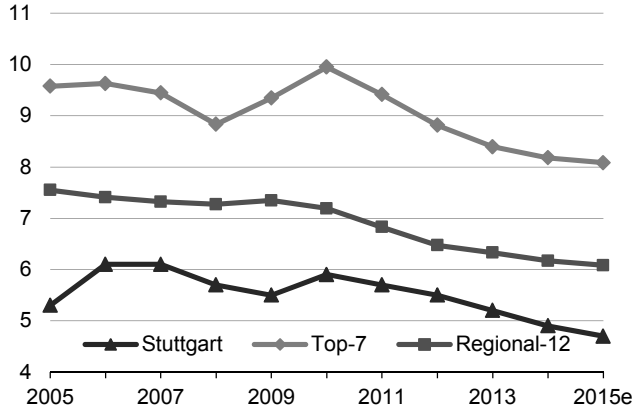
Stuttgart: Büroimmobilien

SPITZENMIETE IN PROZENT GEGENÜBER VORJAHR



Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN PROZENT



Quelle: Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Erfreuliche Marktentwicklung im ersten Halbjahr 2014

Der kleinste Büromarkt unter den Top-7 zeigte sich erneut von seiner dynamischen Seite. In Stuttgart konnte die Vermietung von Büroflächen im ersten Halbjahr mit 116.000 Quadratmetern das bislang drittbeste Ergebnis – nach den Spitzenjahren 2011 und 2012 – erzielen. Damit lag der Flächenumsatz mehr als ein Drittel oberhalb des zehnjähren Durchschnitts für das erste Halbjahr von 85.000 Quadratmetern. Zu dem guten Ergebnis haben auch einige Großabschlüsse mit mehr als 10.000 Quadratmetern Fläche beigetragen wie von Daimler Financial Services oder vom Land Baden-Württemberg. Das ohnehin niedrige Leerstandsniveau entwickelt sich weiter rückläufig. Die Leerstandsquote dürfte in diesem Jahr bei einer voraussichtlich weiterhin erfreulichen Marktentwicklung unter die Marke von 5 Prozent sinken. Dabei wird sehr wahrscheinlich auch die vergleichsweise niedrige Spitzenmiete wieder anziehen, nachdem sie 2013 infolge des kräftigen Anstiegs der Vorjahre leicht gefallen war. Eine kräftige Angebotsausweitung ist nicht in Sicht. 2014 und 2015 dürfte das Volumen an voraussichtlich fertig gestellten Büroflächen mit zusammen 110.000 Quadratmetern leicht unter dem zehnjährigen Mittelwert liegen. Damit könnte die Spitzenmiete im kommenden Jahr erneut zulegen und sich damit dicht an 20 Euro je Quadratmeter herantasten.

Spitzenmiete dürfte 2015 auf 20 Euro je Quadratmeter zusteuern

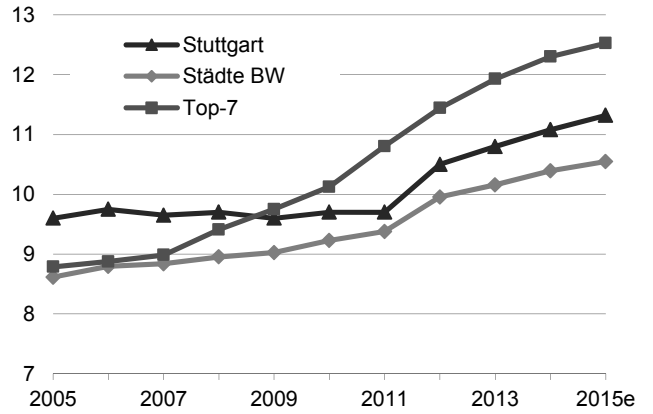
BÜROIMMOBILIEN IN STUTTGART

		2012	2013	2014e	2015e
Nachfrage					
BIP	in % ggü. Vorjahr	2,0	2,0	1,9	1,8
BIP pro Kopf	in Tausend Euro	52,2	52,9	53,6	54,5
BIP pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	0,8	1,3	1,4	1,6
Bürobeschäftigte	in % ggü. Vorjahr	1,4	1,0	1,6	1,4
Angebot					
Bürobestand	in Millionen m²	7,1	7,1	7,2	7,2
Bürobestand	in % ggü. Vorjahr	0,4	0,6	0,7	0,7
Leerstandsquote	in %	5,5	5,2	4,9	4,7
Miete Büro					
Top- / Seitenlage	in Euro/m²	18,9 / 8,8	18,7 / 8,7	19,2 / 8,7	19,5 / 8,7
Top- / Seitenlage	in % ggü. Vorjahr	8,0 / 1,1	-1,1 / -1,1	2,7 / 0,0	1,6 / 0,0

Quelle: Feri, BulwienGesa, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

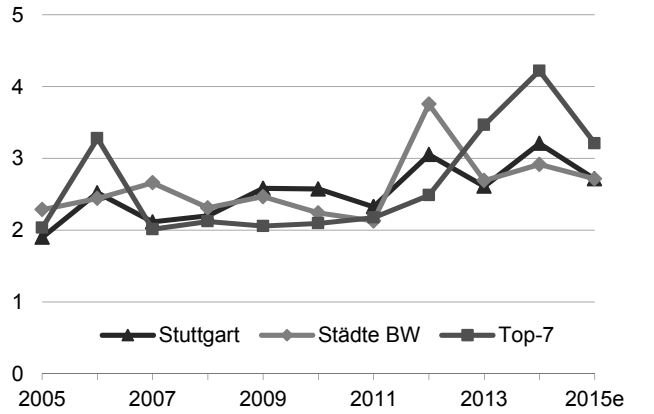
Stuttgart: Wohnimmobilien

DURCHSCHNITTSMIETE NEUBAUWOHNUNGEN IN EURO JE M²



Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



Quelle: Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Die Mieten in Stuttgart steigen nicht ganz so schnell wie in anderen kräftig wachsenden Metropolen

Wie die anderen Top-Standorte ist auch Stuttgart ein gefragter Wohnort. Dazu trägt auch die günstige Situation am Arbeitsmarkt mit einer niedrigen Arbeitslosenquote bei. Während die Einwohnerzahl wie in anderen Metropolen zulegt, ist die Mietentwicklung aber spürbar moderater. Dabei ist das Wohnungsangebot knapp und wird der hohen Nachfrage nicht gerecht. Zudem verfügen die Stuttgarter über ein überdurchschnittliches Einkommen. Eine kräftige Ausweitung des Neubaus ist jedoch durch die topografische Kessellage kaum möglich. Größere Neubauvorhaben sind nur noch durch die Umnutzung von Gewerbeflächen oder durch Nachverdichtung möglich. Beispiele sind Projekte im Rahmen von Stuttgart 21, auf dem ehemaligen Neoplan-Areal oder auf dem ehemaligen Güterbahnhof. Eine wesentliche Ursache für den langsameren Mietanstieg dürfte in der engen Verzahnung mit dem Umland liegen. Über das S-Bahn-Netz werden viele attraktive Städte im Stuttgarter Einzugsbereich erreicht, sodass Alternativen zum Stuttgarter Immobilienmarkt für Wohnungssuchende durchaus vorhanden sind. Bedingt durch den anhaltenden Wohnungsbedarf werden die Mieten in Stuttgart wie auch im Umland weiter anziehen.

WOHNIMMOBILIEN IN STUTTGART

		2012	2013	2014e	2015e
Nachfrage					
Einwohner	in Tausend	616	620	623	625
Haushalte	in % ggü. Vorjahr	1,2	1,0	0,8	0,6
Arbeitslosenquote (BA)	in %	5,6	6,2	-	-
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in % ggü. Vorjahr	1,4	1,0	1,1	1,1
Angebot					
Wohnungsbestand	in Tausend	301	302	303	305
Wohnungsbestand	in % ggü. Vorjahr	0,5	0,4	0,4	0,4
Fertigstellungen	in % ggü. Vorjahr	32,7	-13,9	23,5	-15,2
Wohnungsfertigstellungen	je Tsd. Einwohner	3,1	2,6	3,2	2,7
Miete Wohnen Neubau					
Maximum / Durchschnitt	in Euro/m²	14,0 / 10,5	14,6 / 10,8	15,0 / 11,1	15,3 / 11,3
Maximum / Durchschnitt	in % ggü. Vorjahr	6,9 / 5,5	4,3 / 3,4	2,7 / 2,5	2,2 / 2,4

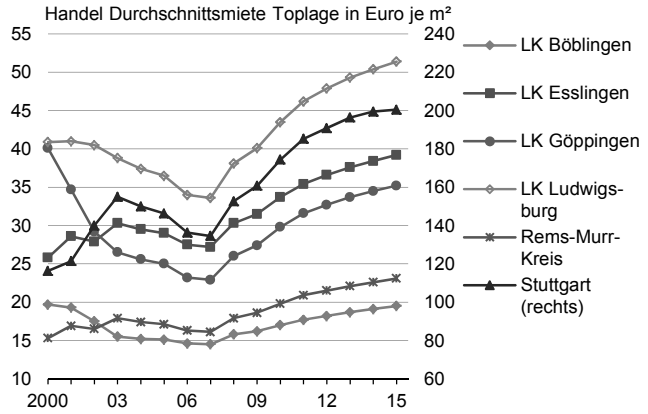
Quelle: Feri, BulwienGesa, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Immobilienmärkte in den Landkreisen

Einzelhandel profitiert von kaufkraftstarker Region

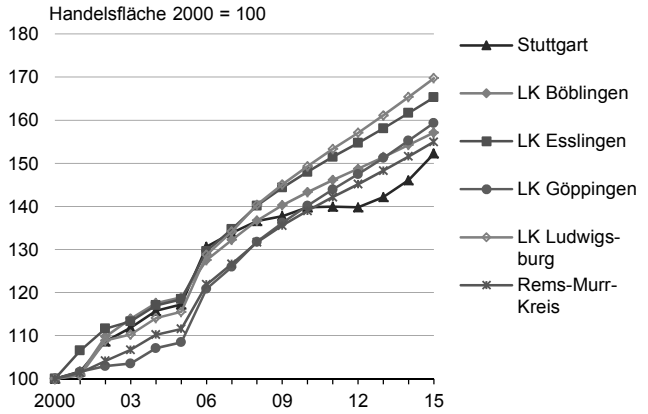
Die Voraussetzungen für den Einzelhandel in der kaufkraftstarken Region sind grundsätzlich gut. Neben dem „Platzhirsch“ Stuttgart verfügt die Region über viele attraktive Innenstädte. Dazu kommen noch eine Reihe von Einkaufszentren wie die gerade eröffneten MERCADEN in Böblingen, „DAS ES!“ und das Neckar Center in Esslingen, „Breuningerland“ in Ludwigsburg und Sindelfingen oder das Stern Center in Sindelfingen. Trotz zunehmender Verkaufsflächen zogen die Einzelhandelsmieten in den Landkreisen zumindest seit 2007 spürbar an. Zuvor waren sie allerdings auch teilweise deutlich gesunken, etwa im Landkreis Göppingen. Positiv ist die Entwicklung vor allem im Landkreis Esslingen, im Landkreis Ludwigsburg und im Rems-Murr-Kreis verlaufen. Dort liegt das Mietniveau heute deutlich oberhalb der Miethöhe zur Jahrtausendwende. Eine Belastung für die regionalen Shopping-Standorte und -zentren könnte von den drei neuen Stuttgarter Einkaufszentren ausgehen, von denen zwei in diesem Herbst eröffnet haben. Das dritte wird voraussichtlich 2016 folgen. Hinzu kommt noch der umstrukturierte Marstall in Ludwigsburg, der 2015 wieder öffnen soll. Damit muss der Einzelhandel in der Region allein aus diesen vier Projekten zusätzlich rund 100.000 Quadratmeter Verkaufsfläche „verdauen“.

SPÜRBAR STEIGENDE MIETEN IM EINZELHANDEL



Quelle: Feri, eigene Berechnungen

VERKAUFSFLÄCHE WURDE KRÄFTIG AUSGEWEITET

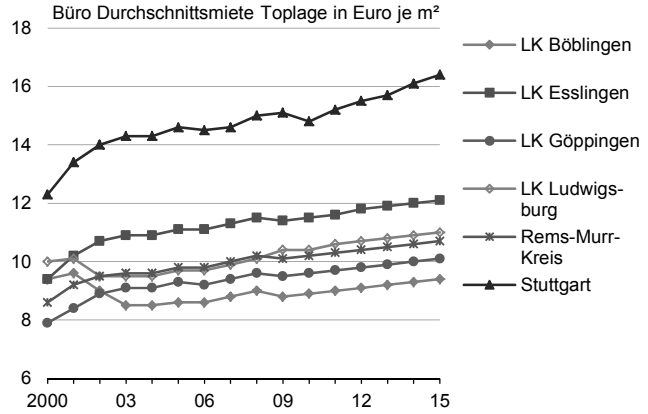


Quelle: Feri, eigene Berechnungen

Büromarkt zeigt sich in den Landkreisen stabil

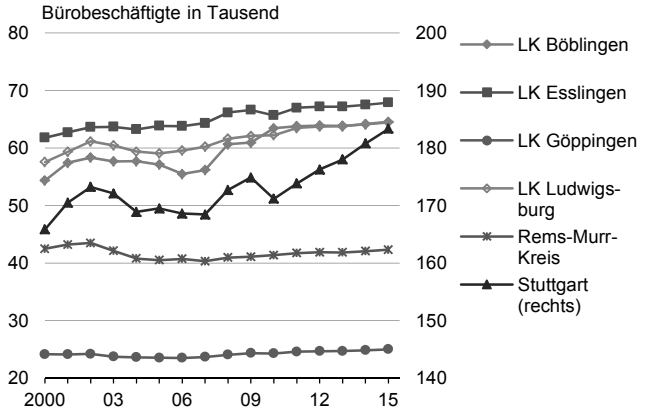
Die Büromärkte konzentrieren sich auf die Metropolen mit hohen Flächenumsätzen und ebenfalls hohen Spitzenmieten. Außerhalb dieser wenigen „Hotspots“ ist das Geschehen auf den Büromärkten oft eher ruhig. Die Büroprojekte sind hier häufig eigennutzungsgetrieben. Das Mietniveau ist in der Regel moderat und entwickelt sich weitgehend stabil, der Leerstand ist niedrig. Das gilt auch für die Büromärkte in den Landkreisen der Region Stuttgart. Hier kommt noch dämpfend der enorm hohe Anteil der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe hinzu. Im Durchschnitt der fünf Landkreise sind es über 40 Prozent, weit mehr als der deutsche Durchschnitt von nicht einmal 20 Prozent. Die Zahl der Bürobeschäftigten hat sich in den vergangenen Jahren weitgehend stabil entwickelt, sodass auch zukünftig nicht von einer kräftig steigenden Büroflächennachfrage auszugehen ist. Trotz der allenfalls leicht gestiegenen Bürobeschäftigtenzahl konnte die Miete in den Landkreisen aber durchweg zulegen. Im Landkreis Esslingen ist das Mietniveau aufgrund der Stuttgarter Messe und des Stuttgarter Flughafens überdurchschnittlich gestiegen.

DAS MIETNIVEAU ENTWICKELT SICH POSITIV …



Quelle: Feri, eigene Berechnungen

… WÄHREND DIE ZAHL DER BÜROBESCHÄFTIGTEN STABIL BLEIBT

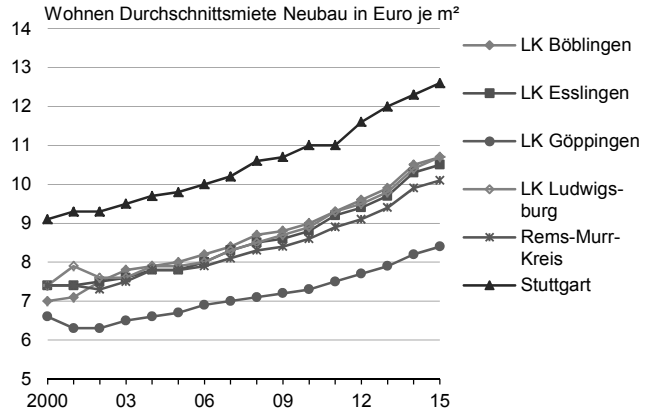


Quelle: Feri, eigene Berechnungen

Die Wohnungsmärkte in den Landkreisen profitieren in mehrfacher Weise. Erstens wächst der Ballungsraum Stuttgart durch Zuwanderung aus dem In- und Ausland. Viele attraktive Arbeitgeber, eine niedrige Arbeitslosigkeit und das hohe Lohnniveau tragen dazu bei. Zweitens ist der Wohnungsbau in Stuttgart als Folge der Kessellage beschränkt, sodass die eigentlich in der Stadt benötigten Wohnungen nicht im erforderlichen Maße gebaut werden können. Und drittens ist das Stuttgarter Umland durch die gute Verkehrsanbindung per S-Bahn für Pendler attraktiv. Für den Landkreis Göppingen gilt das aufgrund der recht großen Entfernung vom Zentrum der Region aber nur eingeschränkt. Insgesamt ist die Mietentwicklung in den Landkreisen aber durchweg positiv. Das Mietniveau der vier Stuttgart umschließenden Landkreise liegt je Quadratmeter – bei Neubauwohnungen – etwa 2 Euro unter dem Durchschnitt der Landeshauptstadt. Im Landkreis Göppingen sinkt die mittlere Neubaumiete um weitere 2 Euro je Quadratmeter. Bedingt durch das insgesamt eher moderate Neubauniveau dürfte der Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt anhalten und für weiter steigende Mieten sorgen.

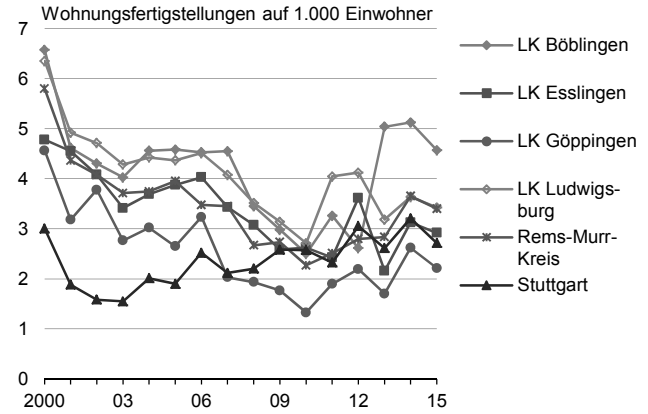
Wohnungsmarkt in den Landkreisen profitiert in dreifacher Weise

NEUBAUMIETEN IM BALLUNGSRAUM ZIEHEN UNENTWEGT AN



Quelle: Feri, eigene Berechnungen

WOHNUNGSBAU ZIEHT AN, BLEIBT ABER MODERAT



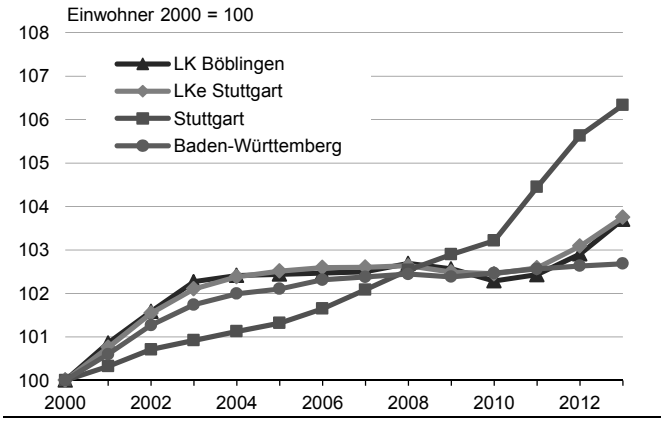
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

Landkreis Böblingen

Bedeutender Standort für die Automobilindustrie und die Informationstechnologie

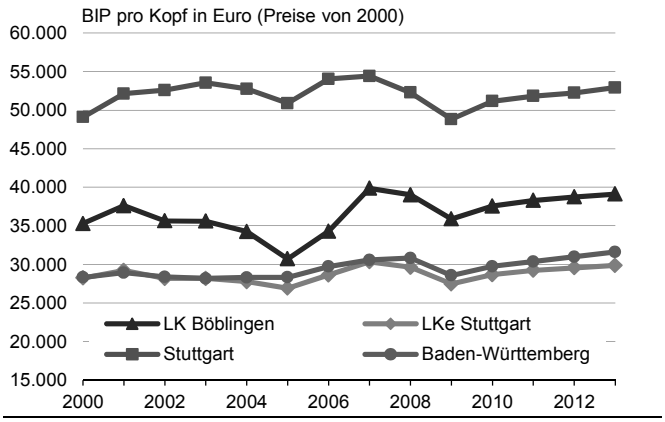
Der Landkreis Böblingen liegt südwestlich von Stuttgart. Mit 370.000 Einwohnern liegt er im Mittelfeld der fünf Landkreise, die zur Region Stuttgart zählen. Analog zur Region wächst die lange stabile Einwohnerzahl seit einigen Jahren. Die größten Städte sind Sindelfingen mit 61.000 Einwohnern sowie Böblingen und Leonberg mit jeweils rund 45.000 Einwohnern. Die Verkehrsanbindung an Stuttgart ist durch die Autobahnen A8 und A81 sowie den S-Bahn-Anschluss über die Linien S1, S6 und S60 günstig. Der Landkreis ist ein starker Wirtschaftsstandort, vor allem durch den Automobilbau und die Zulieferindustrie. Allein in Sindelfingen sind über 30.000 Mitarbeiter im Werk und in der PKW-Entwicklung von Mercedes beschäftigt. Einen hohen Stellenwert hat auch die Informationstechnologie durch diverse IT-Unternehmen, die ihren Sitz oft in der Stadt Böblingen haben. Dort befindet sich zum Beispiel das deutsche Forschungs- und Entwicklungszentrum von IBM. Unter dem Strich dominiert aber das verarbeitende Gewerbe, das mit mehr als 50 Prozent der Beschäftigten einen weit überdurchschnittlichen Stellenwert einnimmt. Am Immobilienmarkt fällt auf, dass die Mieten für Einzelhandel und Büro günstiger als im Durchschnitt der fünf Landkreise ausfallen, während Wohnungen etwas teurer sind.

EINWOHNERENTWICKLUNG



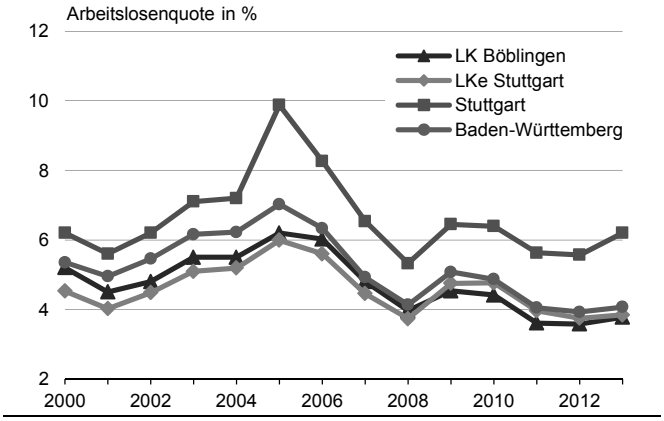
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

WIRTSCHAFTSLEISTUNG IM VERGLEICH



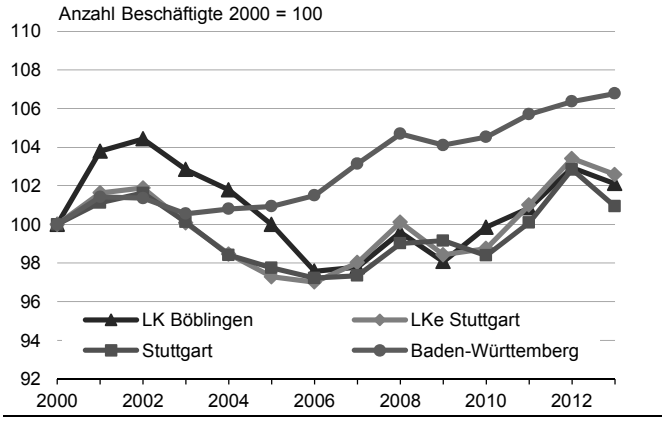
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSIGKEIT



Quelle: BA, eigene Berechnungen

ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGTENZAHLEN



Quelle: Feri, eigene Berechnungen

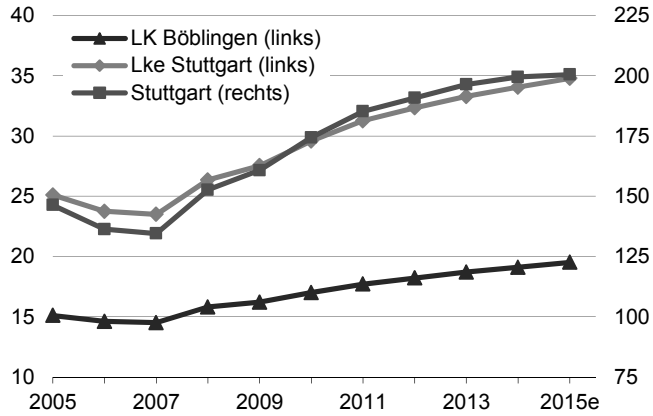
Landkreis Böblingen: Immobilienmarkt

		2012		2013		2014e		2015e	
Wirtschaftliche Lage									
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	366	0,5	369	0,8	371	0,5	372	0,4
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	38,7	1,2	39,1	0,9	39,6	1,3	40,1	1,4
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.598	0,1	1.612	0,8	1.634	1,4	1.658	1,4
Arbeitslosenquote (BA)	in %	3,6		3,8		-		-	
Einzelhandel									
Durchschnittsmiete Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	18,2	2,8	18,7	2,7	19,1	2,1	19,5	2,1
Einzelhandelsfläche	in Tausend m² / pro Kopf in m²	817	2,2	832	2,3	847	2,3	863	2,3
Büro									
Durchschnittsmiete Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	9,1	1,1	9,2	1,1	9,3	1,1	9,4	1,1
Leerstandsquote	in %	2,4		2,4		2,5		2,4	
Wohnen									
Miete Neubauwohnungen	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	9,6	3,2	9,9	3,1	10,5	6,1	10,7	1,9
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	2,6		5,0		5,1		4,6	

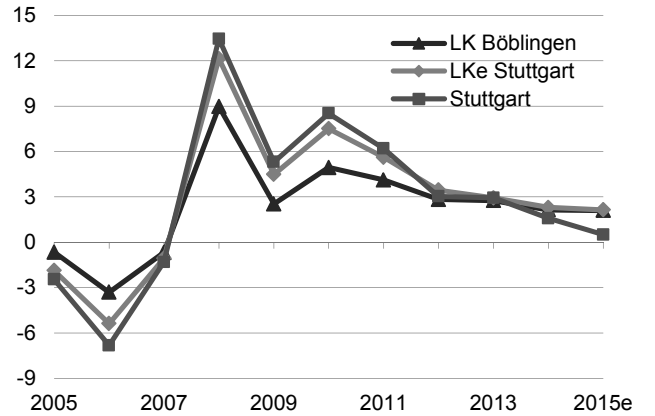
Quelle: Feri, BA, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Handelsimmobilien im Landkreis Böblingen

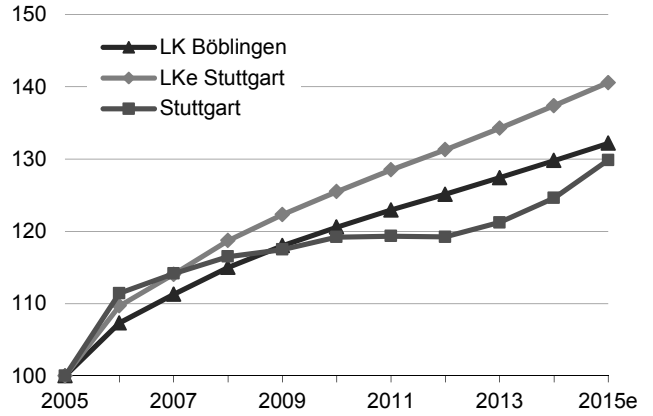
EINZELHANDEL DURCHSCHNITTSMIETE TOPLAGEN IN EURO JE M²



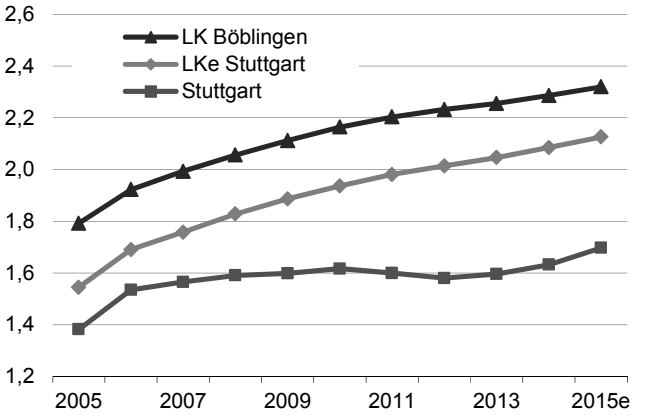
DURCHSCHNITTSMIETE TOPLAGEN GEGENÜBER VORJAHR IN %



EINZELHANDELSFLÄCHE 2005 = 100



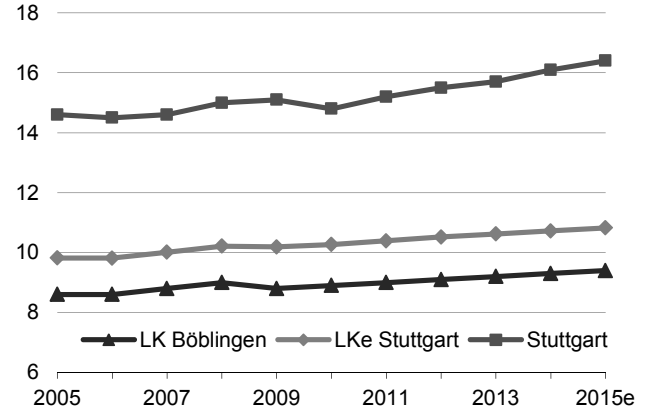
EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER IN M²



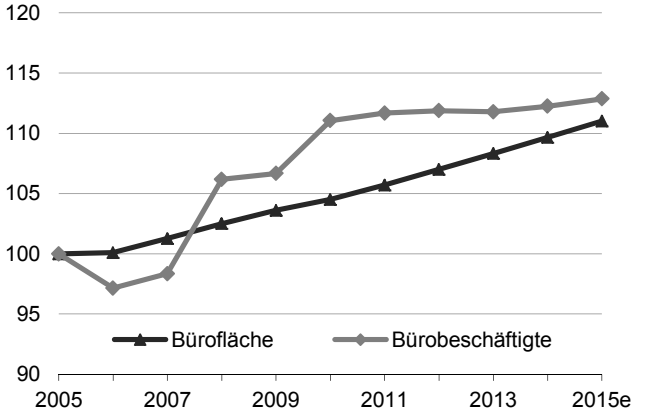
Quelle: Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien im Landkreis Böblingen

BÜRO DURCHSCHNITTSMIETE TOPLAGEN IN EURO JE M²



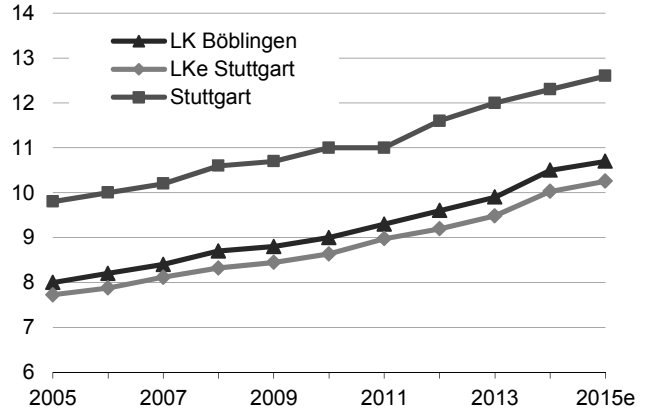
BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE 2005 = 100



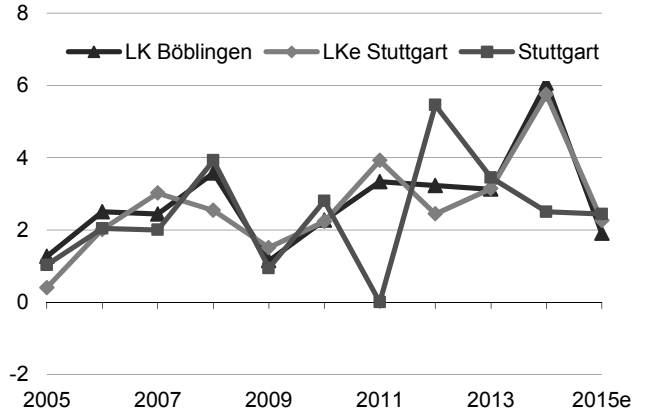
Quelle: Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien im Landkreis Böblingen

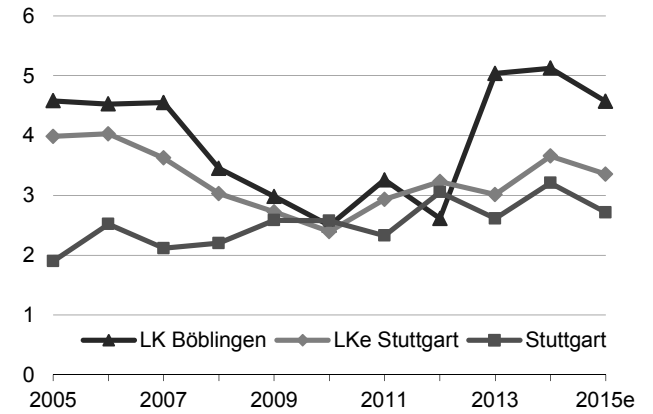
MIETE NEUBAUWOHNUNGEN IN EURO JE QUADRATMETER



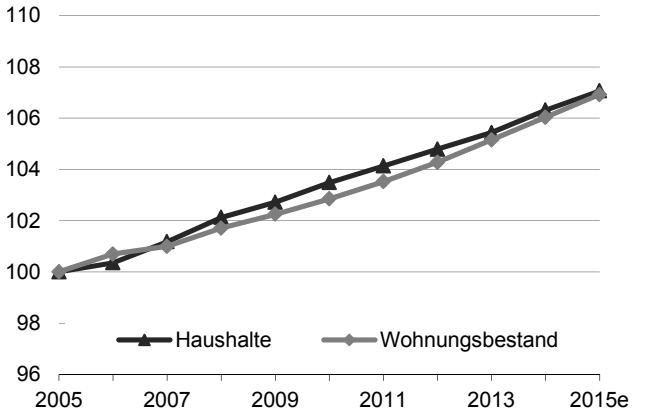
MIETE NEUBAUWOHNUNGEN GEGENÜBER VORJAHR IN %



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



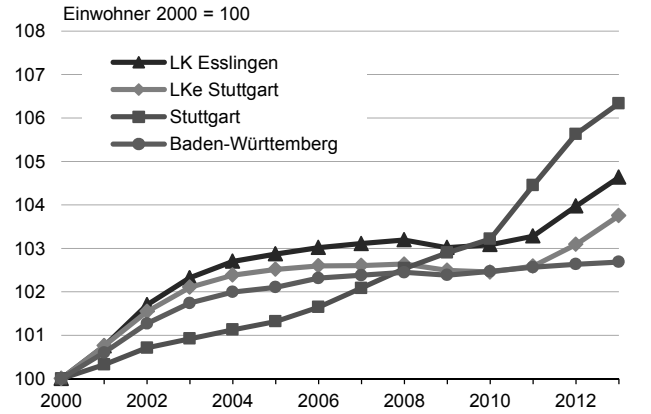
Quelle: Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Landkreis Esslingen

Wirtschaftsstarker Landkreis mit einer Arbeitslosenquote von weniger als 4 Prozent

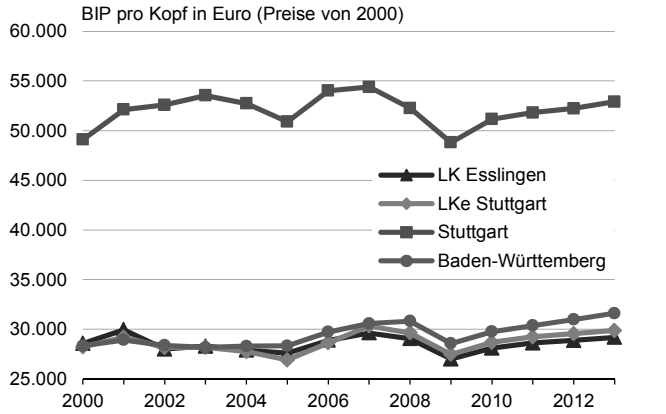
Der Landkreis Esslingen liegt südöstlich von Stuttgart. Mit etwas über einer halben Million Menschen ist der zweitgrößte Kreis in der Region Stuttgart. Esslingen als größte Stadt erreicht mit 88.000 Einwohnern schon fast Großstadtniveau. Mit großem Abstand folgen fünf weitere Städte im Bereich von rund 40.000 Einwohnern. Das sind zunächst Filderstadt, Ostfildern und Leinfelden-Echterdingen, die genauso wie Esslingen direkt an das Stuttgarter Stadtgebiet angrenzen. Dagegen liegen Nürtingen und Kirchheim unter Teck etwa 35 Kilometer von Stuttgart entfernt. Eine gute Verkehrsanbindung ist über die Autobahn A8 und die Bundesstraßen B10 und B27 sowie die S-Bahn-Linien S1 und S2 gewährleistest. Filderstadt hat zudem eine große verkehrstechnische Bedeutung, weil sich auf dem Stadtgebiet große Teile des Stuttgarter Flughafens befinden. Ebenfalls im Landkreis – in Leinfelden-Echterdingen – liegt die Stuttgarter Messe. Insgesamt ist die Wirtschaft vom Maschinenbau und der Automobilzulieferindustrie geprägt. Der Anteil der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe ist mit über 40 Prozent sehr hoch. Die Arbeitslosenquote von 3,6 Prozent signalisiert praktisch Vollbeschäftigung. Für akademischen Nachwuchs sorgen zwei Hochschulen, die sich in Esslingen und Nürtingen befinden.

EINWOHNERENTWICKLUNG



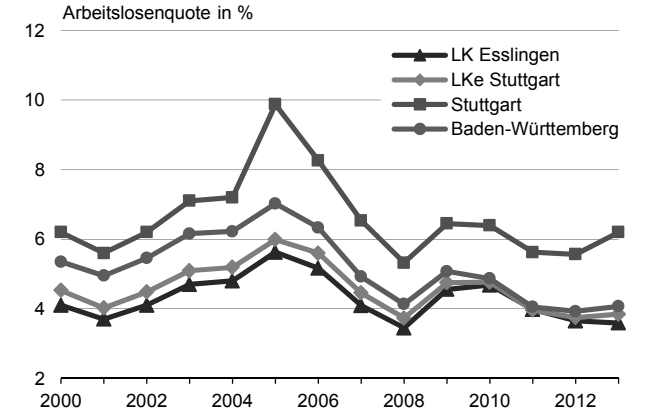
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

WIRTSCHAFTSLEISTUNG IM VERGLEICH



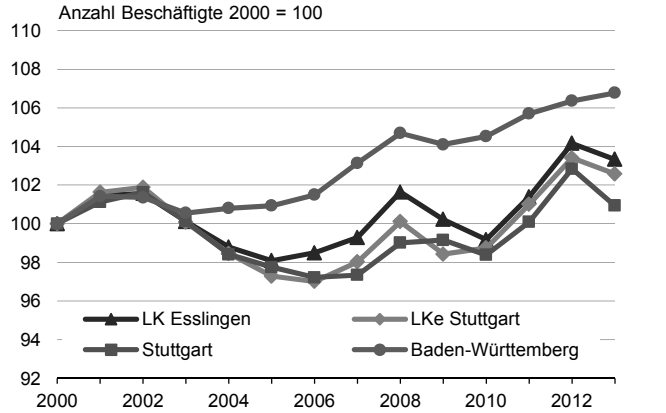
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSIGKEIT



Quelle: BA, eigene Berechnungen

ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGTENZAHLEN



Quelle: Feri, eigene Berechnungen

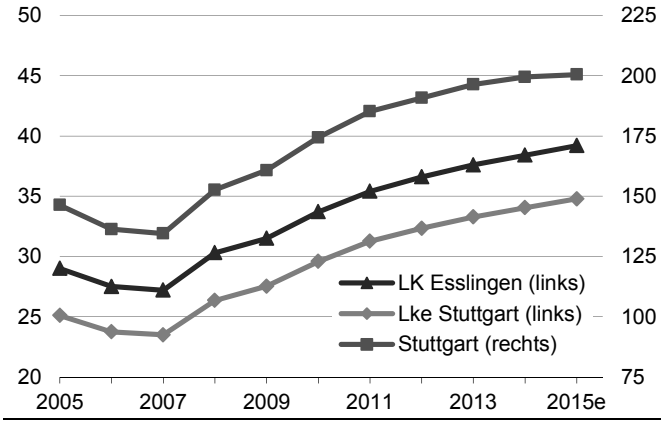
Landkreis Esslingen: Immobilienmarkt

		2012		2013		2014e		2015e	
Wirtschaftliche Lage									
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	507	0,7	510	0,6	512	0,4	514	0,3
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	28,9	1,0	29,2	1,0	29,6	1,3	30,0	1,4
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.662	0,1	1.674	0,7	1.696	1,3	1.720	1,4
Arbeitslosenquote (BA)	in %	3,7		3,6		-		-	
Einzelhandel									
Durchschnittsmiete Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	36,6	3,4	37,6	2,7	38,4	2,1	39,2	2,1
Einzelhandelsfläche	in Tausend m² / pro Kopf in m²	988	2,0	1.010	2,0	1.033	2,0	1.056	2,1
Büro									
Durchschnittsmiete Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	11,8	1,7	11,9	0,8	12,0	0,8	12,1	0,8
Leerstandsquote	in %	2,4		2,4		2,4		2,4	
Wohnen									
Miete Neubauwohnungen	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	9,4	2,2	9,7	3,2	10,3	6,2	10,5	1,9
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	3,6		2,2		3,1		2,9	

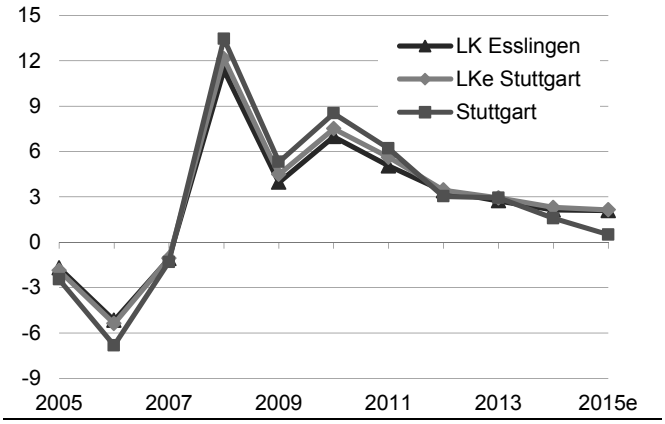
Quelle: Feri, BA, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Handelsimmobilien im Landkreis Esslingen

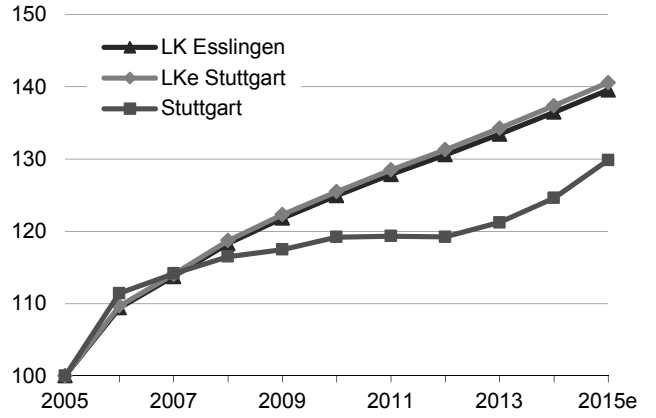
EINZELHANDEL DURCHSCHNITTSMIETE TOPLAGEN IN EURO JE M²



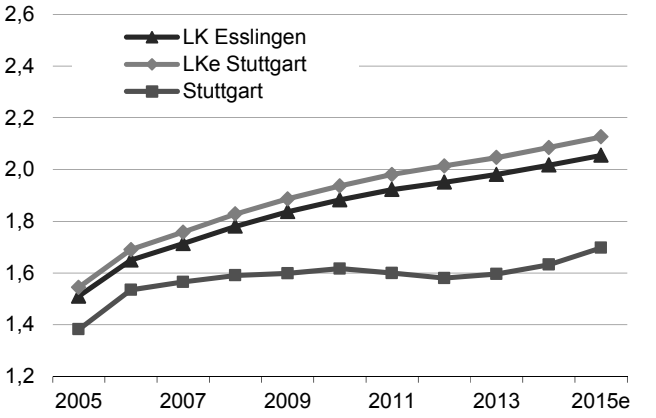
DURCHSCHNITTSMIETE TOPLAGEN GEGENÜBER VORJAHR IN %



EINZELHANDELSFLÄCHE 2005 = 100



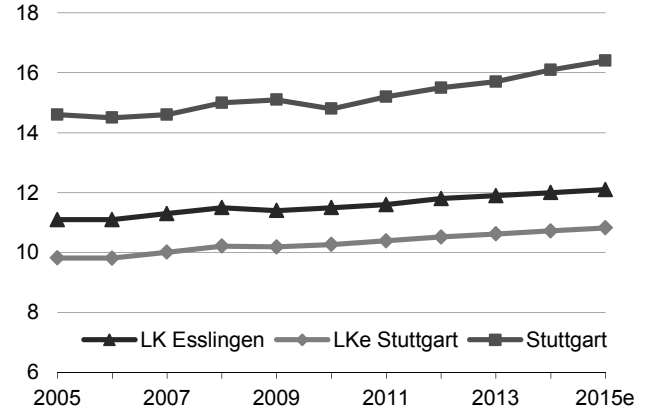
EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER IN M²



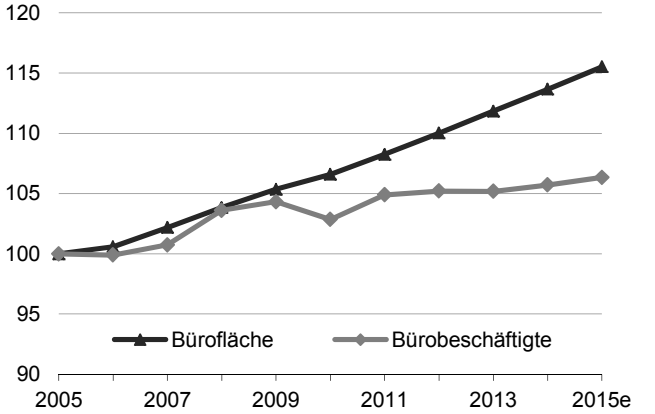
Quelle: Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien im Landkreis Esslingen

BÜRO DURCHSCHNITTSMIETE TOPLAGEN IN EURO JE M²



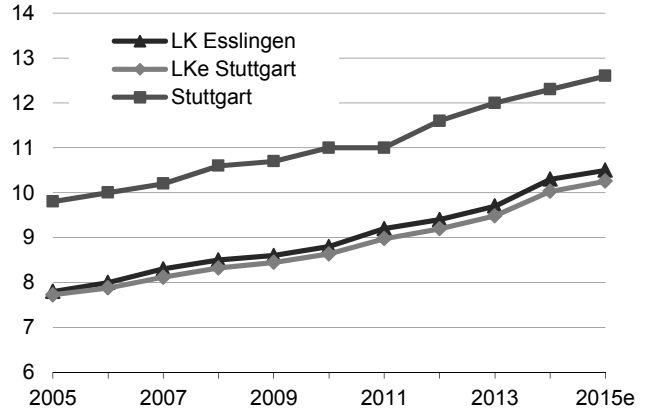
BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE 2005 = 100



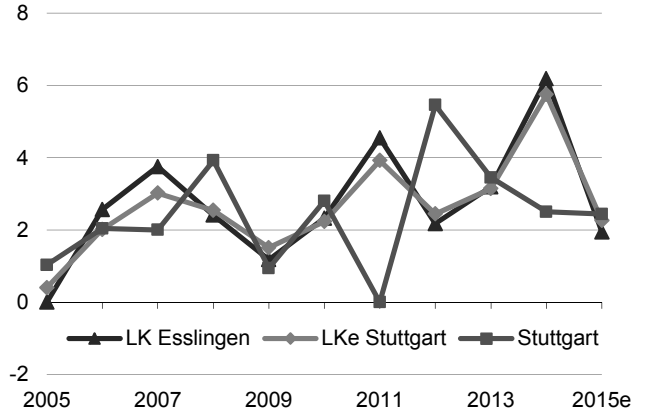
Quelle: Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien im Landkreis Esslingen

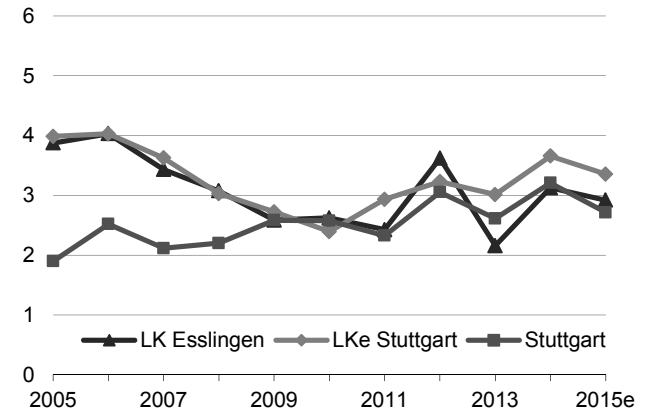
MIETE NEUBAUWOHNUNGEN IN EURO JE QUADRATMETER



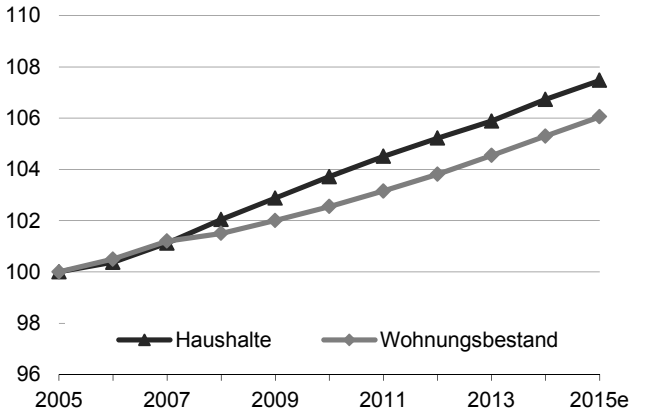
MIETE NEUBAUWOHNUNGEN GEGENÜBER VORJAHR IN %



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



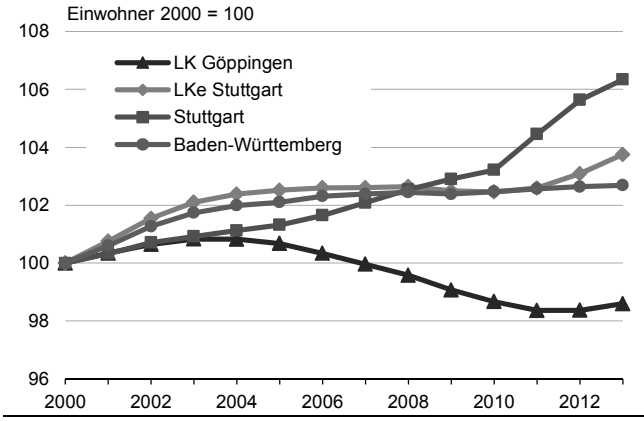
Quelle: Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Landkreis Göppingen

Der Landkreis liegt östlich von Stuttgart, grenzt aber nicht an das Stadtgebiet. Dazwischen liegt der Landkreis Esslingen. Mit 250.000 Einwohnern ist er der kleinste Kreis der Region. Göppingen ist mit nicht ganz 50.000 Einwohnern die größte Stadt. Die Nummer Zwei, Geislingen an der Steige, ist etwa halb so groß. Die Fahrstrecke von beiden Städten in die Stuttgarter City beträgt 50 beziehungsweise 60 Kilometer. Der Anschluss erfolgt über die Bundesstraße B10. Die Autobahn A8 durchquert den südlichen Teil des Kreises, erreicht aber nicht direkt dessen größere Städte. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind ohne Einbindung in das S-Bahn-Netz nicht optimal ausgebaut. Positiv ist die 2014 erfolgte Integration in den Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart VVS. Als Folge der größeren Entfernung und der schlechteren Anbindung kann der Landkreis weniger von der Anziehungskraft des Ballungsraums profitieren. Der rückläufige Einwohnertrend ist aber gestoppt. Die Beschäftigungsentwicklung ist etwas schwächer, die Arbeitslosenquote ist mit knapp über 4 Prozent dennoch niedrig. Das verarbeitende Gewerbe, vor allem Metallverarbeitung und Maschinenbau, hat mit mehr als 40 Prozent der Beschäftigten eine hohe Bedeutung. Bekannte Unternehmensgruppen sind Allgeier, Leonhard Weiss, Schuler und WMF.

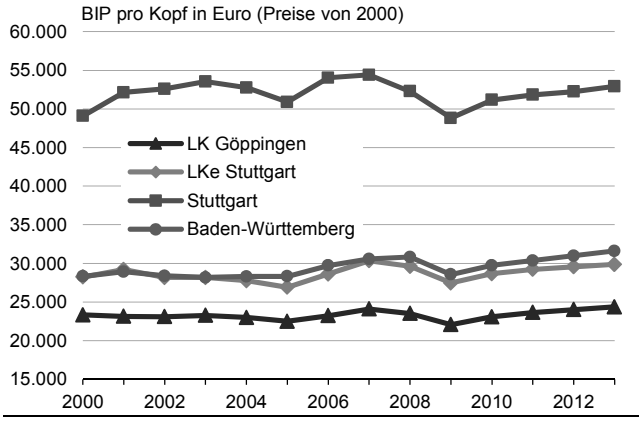
Voraussetzungen als Immobilienstandort sind durch die Randlage in der Region und die weniger günstige Verkehrsanbindung nicht optimal

EINWOHNERENTWICKLUNG



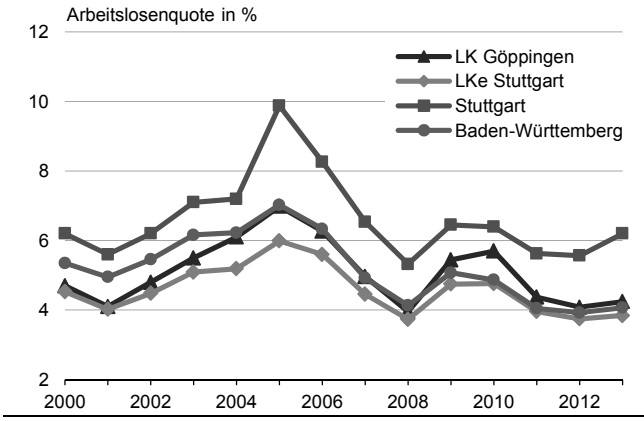
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

WIRTSCHAFTSLEISTUNG IM VERGLEICH



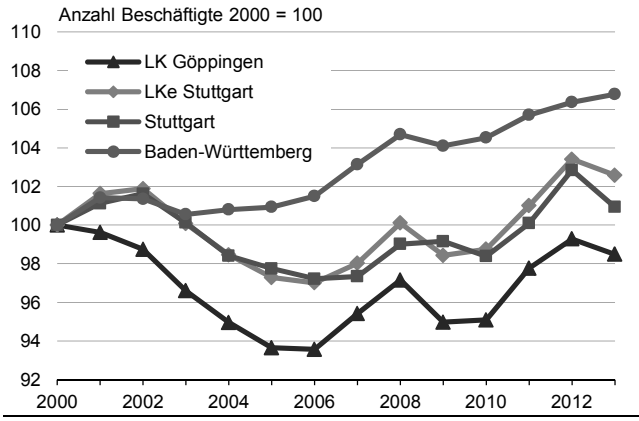
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSIGKEIT



Quelle: BA, eigene Berechnungen

ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGTENZAHLEN



Quelle: Feri, eigene Berechnungen

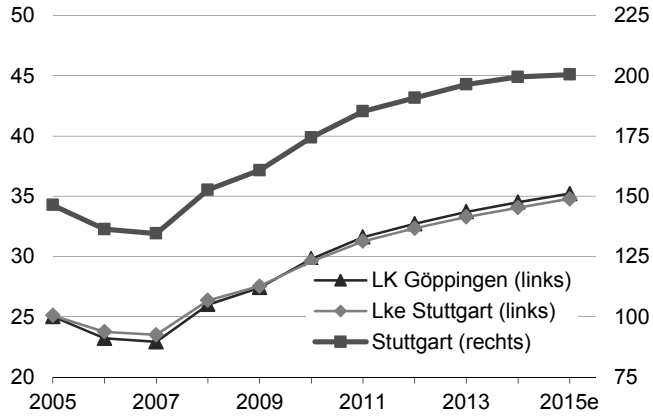
Landkreis Göppingen: Immobilienmarkt

		2012		2013		2014e		2015e	
Wirtschaftliche Lage									
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	247	0,0	248	0,2	248	0,1	248	0,1
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	24,0	1,6	24,4	1,4	24,8	1,7	25,2	1,7
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.552	0,1	1.562	0,7	1.581	1,2	1.603	1,4
Arbeitslosenquote (BA)	in %	4,1		4,2		-		-	
Einzelhandel									
Durchschnittsmiete Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	32,7	3,5	33,7	3,1	34,5	2,4	35,2	2,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m² / pro Kopf in m²	573	2,3	588	2,4	603	2,4	619	2,5
Büro									
Durchschnittsmiete Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	9,8	1,0	9,9	1,0	10,0	1,0	10,1	1,0
Leerstandsquote	in %	2,5		2,5		2,5		2,5	
Wohnen									
Miete Neubauwohnungen	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	7,7	2,7	7,9	2,6	8,2	3,8	8,4	2,4
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	2,2		1,7		2,6		2,2	

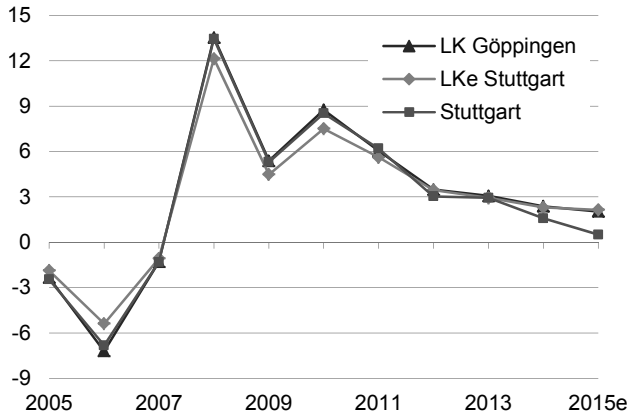
Quelle: Feri, BA, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Handelsimmobilien im Landkreis Göppingen

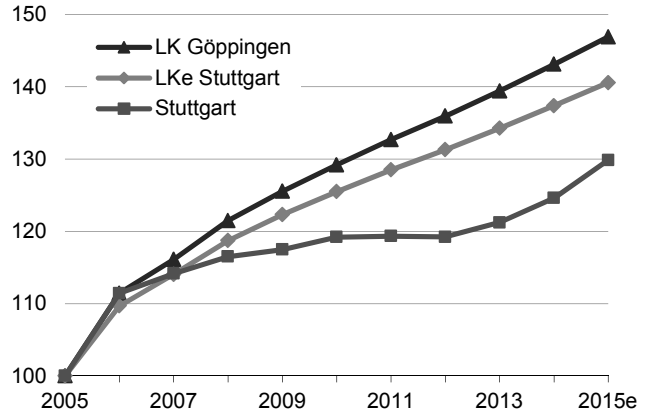
EINZELHANDEL DURCHSCHNITTSMIETE TOPLAGEN IN EURO JE M²



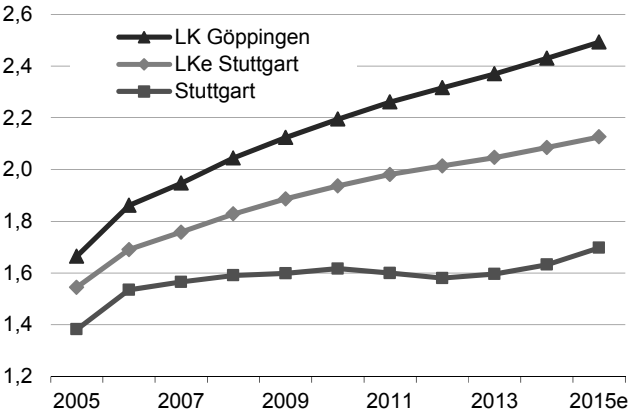
DURCHSCHNITTSMIETE TOPLAGEN GEGENÜBER VORJAHR IN %



EINZELHANDELSFLÄCHE 2005 = 100



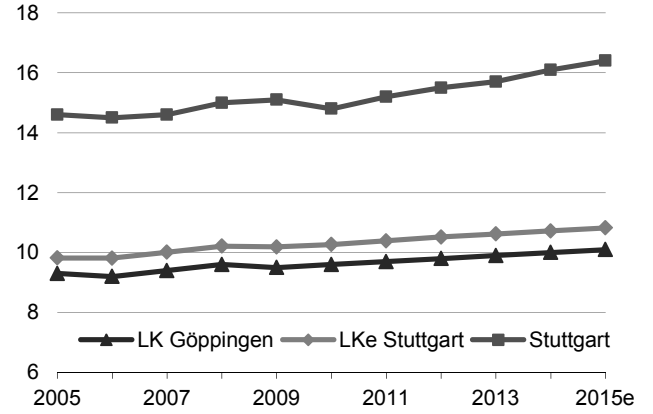
EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER IN M²



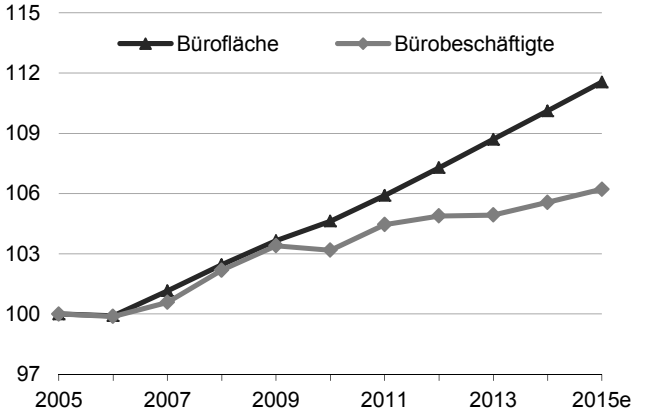
Quelle: Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien im Landkreis Göppingen

BÜRO DURCHSCHNITTSMIETE TOPLAGEN IN EURO JE M²



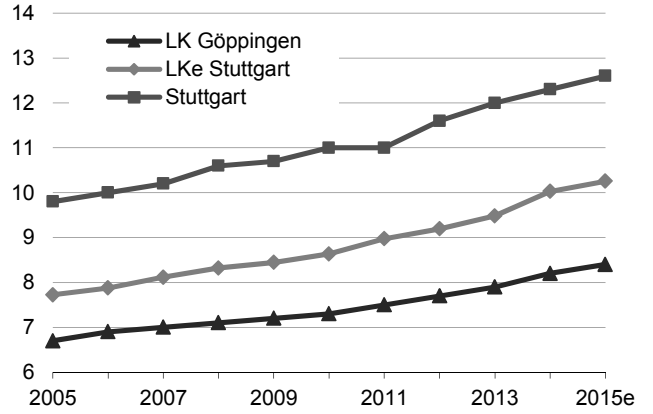
BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE 2005 = 100



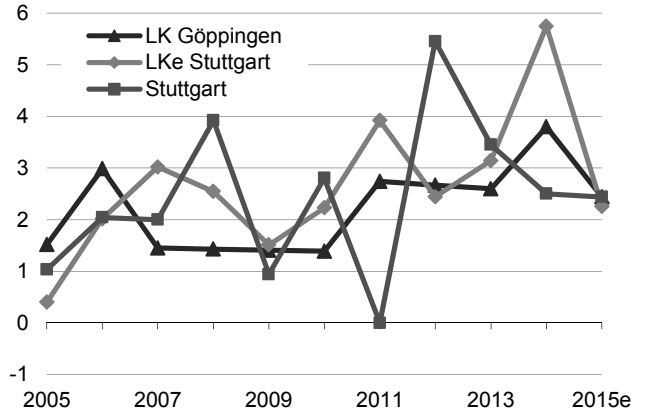
Quelle: Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien im Landkreis Göppingen

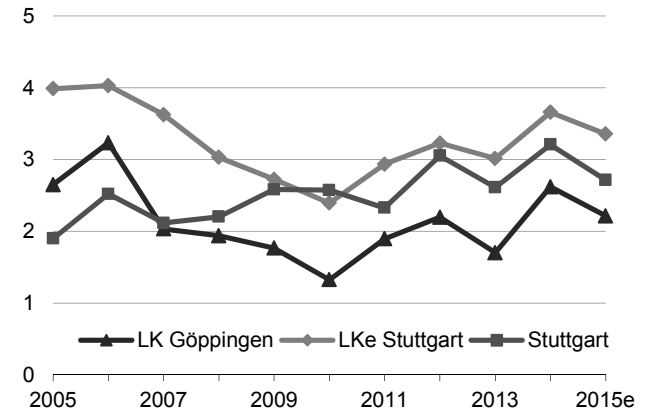
MIETE NEUBAUWOHNUNGEN IN EURO JE QUADRATMETER



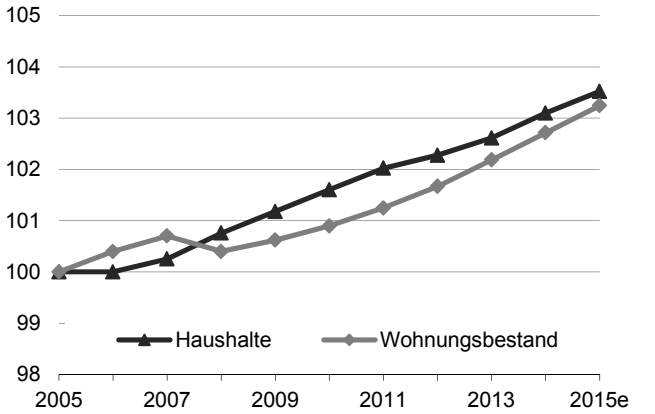
MIETE NEUBAUWOHNUNGEN GEGENÜBER VORJAHR IN %



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



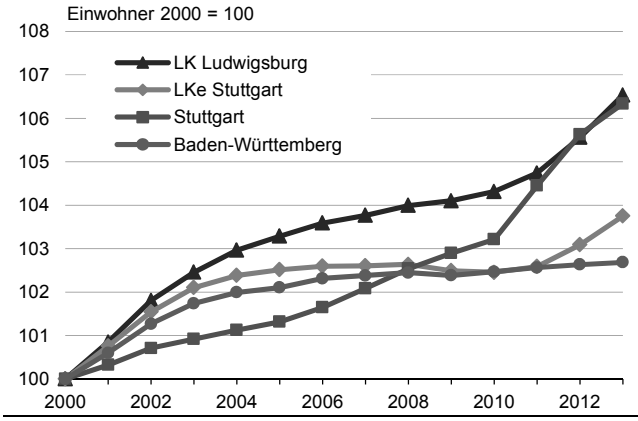
Quelle: Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Landkreis Ludwigsburg

Standort mit kräftig wachsender Einwohnerzahl

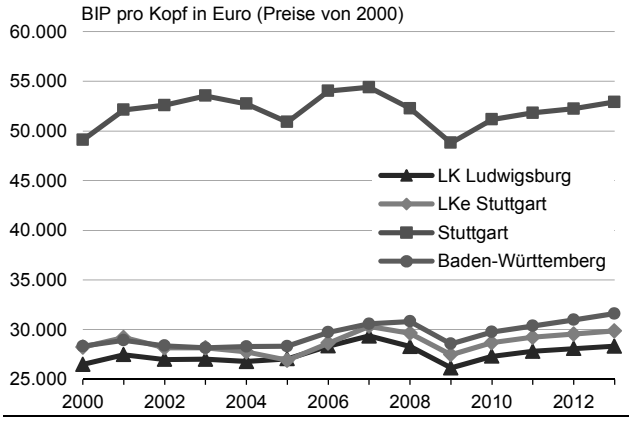
Der Landkreis liegt nordwestlich von Stuttgart. Mit 520.000 Einwohnern ist er der größte Landkreis der Region. Größte Stadt ist Ludwigsburg, die mit knapp 90.000 Einwohnern fast Großstadtniveau erreicht. Nummer Zwei und Drei sind Bietigheim-Bissingen mit etwas über 40.000 und Kornwestheim mit etwas über 30.000 Einwohnern. Zentrale Verkehrsadern sind die Autobahn A81 sowie die Bundesstraßen B10 und B27. Viele Städte im Kreis werden mit den S-Bahn-Linien S4, S5, S6 und S60 erreicht. Die Einwohnerzahl ist kräftig gestiegen. Seit 2000 ist das Bevölkerungsplus mit 6 Prozent vergleichbar groß wie in Stuttgart ausgefallen. Der Einwohnerzustrom dürfte sowohl auf die Nähe zu Stuttgart als auch auf die gute wirtschaftliche Entwicklung zurückzuführen sein, was in einem überdurchschnittlich starken Anstieg der Beschäftigtenzahl zum Ausdruck kommt. Der Arbeitsmarkt weist mit einer Arbeitslosenquote von unter 4 Prozent praktisch Vollbeschäftigung auf. Das verarbeitende Gewerbe hat mit 35 Prozent der Beschäftigten einen hohen Stellenwert, der Anteil ist aber geringer als in der Region insgesamt. Eine zunehmende Bedeutung weisen Medien auf. Zu den bedeutendsten Unternehmen mit Sitz im Landkreis zählen Bosch und der Werkzeugmaschinenhersteller Trumpf.

EINWOHNERENTWICKLUNG



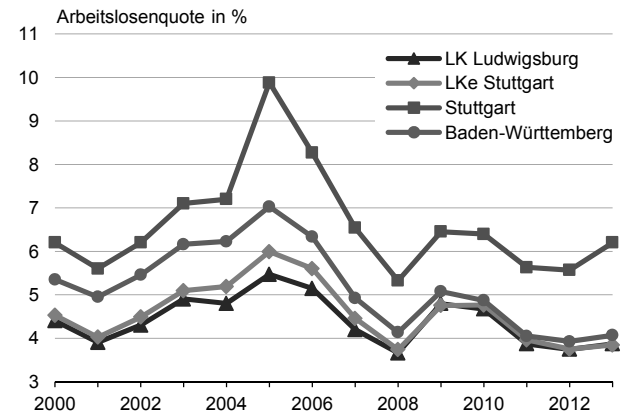
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

WIRTSCHAFTSLEISTUNG IM VERGLEICH



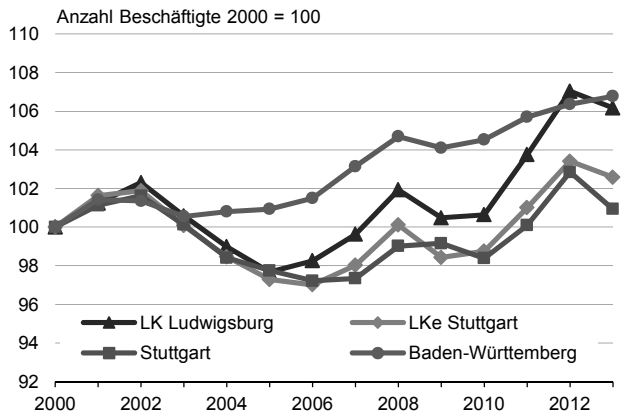
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSIGKEIT



Quelle: BA, eigene Berechnungen

ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGTENZAHLEN



Quelle: Feri, eigene Berechnungen

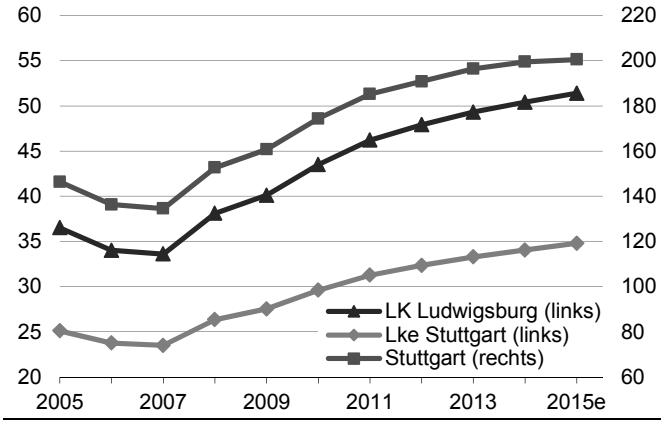
Landkreis Ludwigsburg: Immobilienmarkt

		2012		2013		2014e		2015e	
Wirtschaftliche Lage									
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	514	0,8	519	0,9	523	0,6	525	0,5
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	28,1	1,0	28,3	0,9	28,7	1,2	29,1	1,3
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.675	0,1	1.686	0,7	1.706	1,2	1.730	1,4
Arbeitslosenquote (BA)	in %	3,7		3,9		-		-	
Einzelhandel									
Durchschnittsmiete Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	47,9	3,7	49,3	2,9	50,4	2,2	51,4	2,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m² / pro Kopf in m²	967	1,9	992	1,9	1.018	1,9	1.045	2,0
Büro									
Durchschnittsmiete Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	10,7	0,9	10,8	0,9	10,9	0,9	11,0	0,9
Leerstandsquote	in %	2,4		2,4		2,5		2,4	
Wohnen									
Miete Neubauwohnungen	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	9,5	2,2	9,8	3,2	10,4	6,1	10,7	2,9
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	4,1		3,2		3,6		3,4	

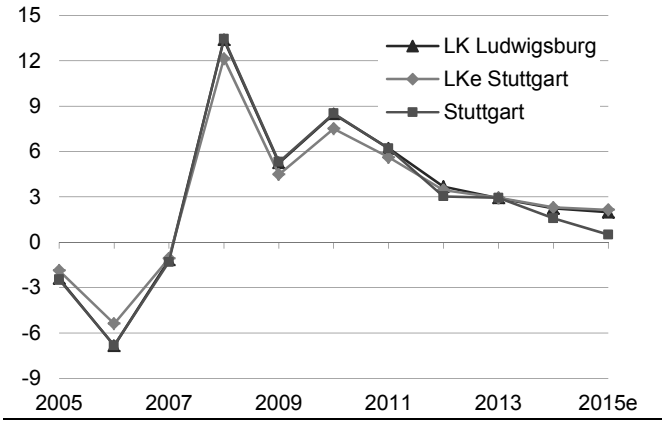
Quelle: Feri, BA, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Handelsimmobilien im Landkreis Ludwigsburg

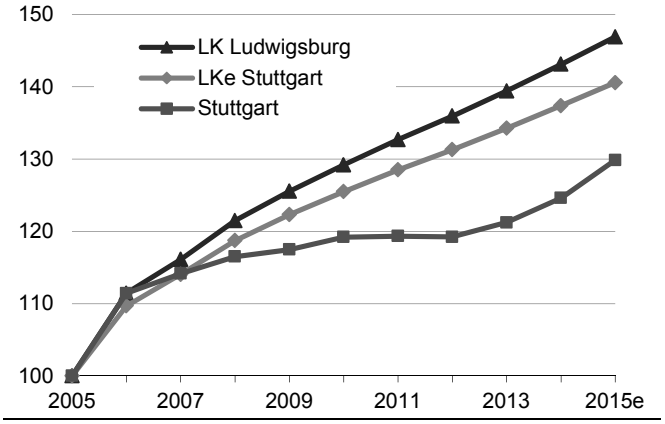
EINZELHANDEL DURCHSCHNITTSMIETE TOPLAGEN IN EURO JE M²



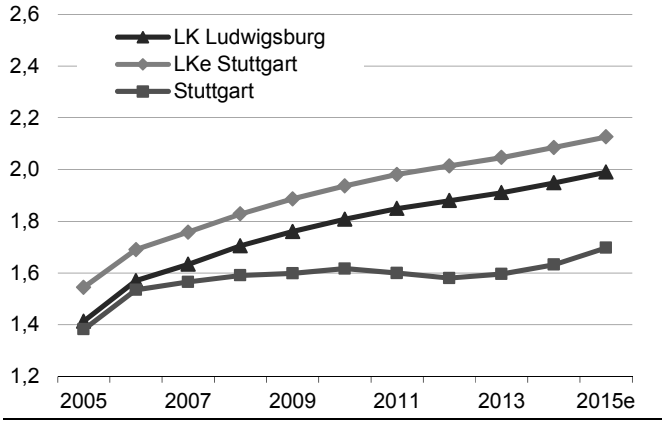
DURCHSCHNITTSMIETE TOPLAGEN GEGENÜBER VORJAHR IN %



EINZELHANDELSFLÄCHE 2005 = 100



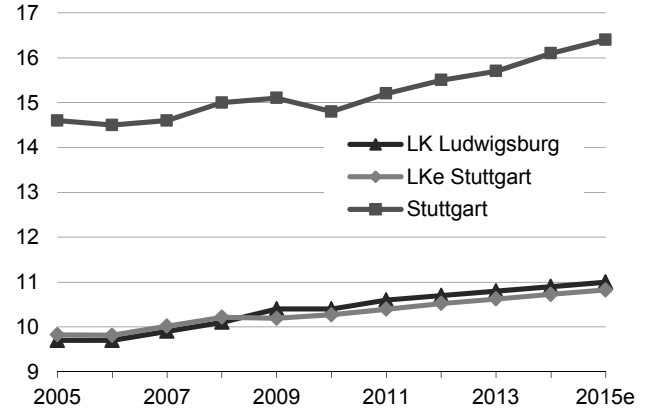
EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER IN M²



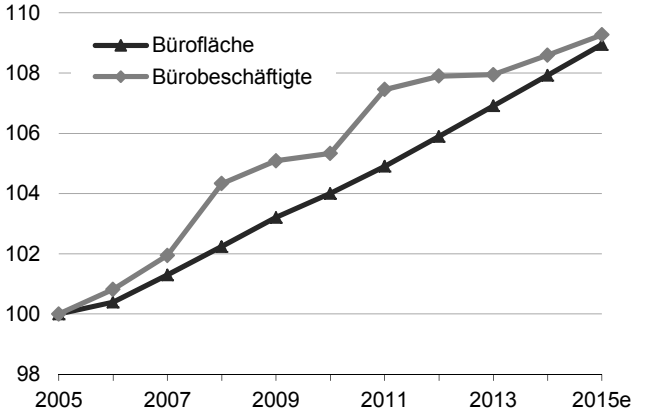
Quelle: Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien im Landkreis Ludwigsburg

BÜRO DURCHSCHNITTSMIETE TOPLAGEN IN EURO JE M²



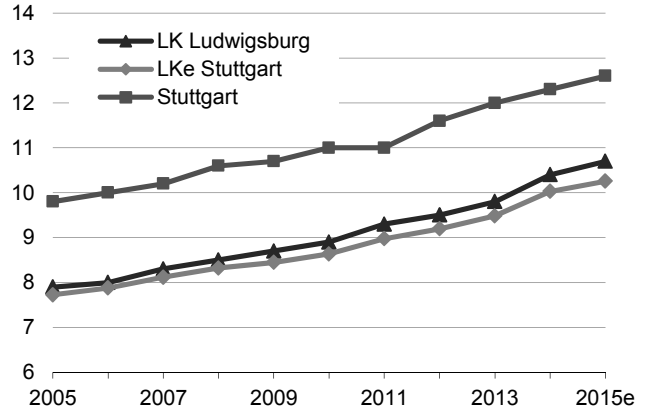
BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE 2005 = 100



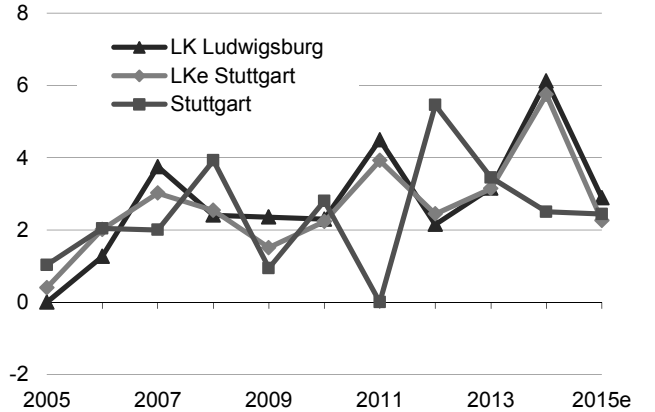
Quelle: Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien im Landkreis Ludwigsburg

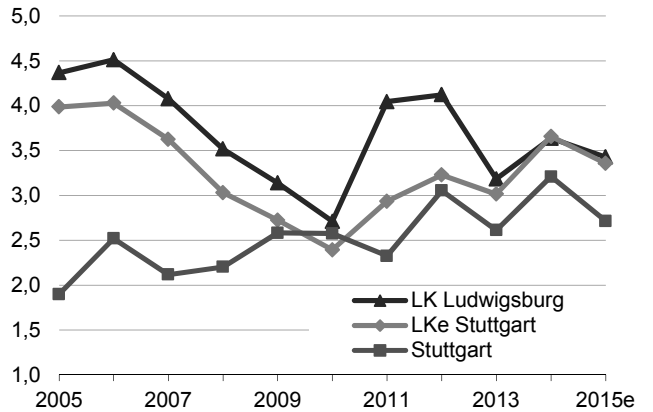
MIETE NEUBAUWOHNUNGEN IN EURO JE QUADRATMETER



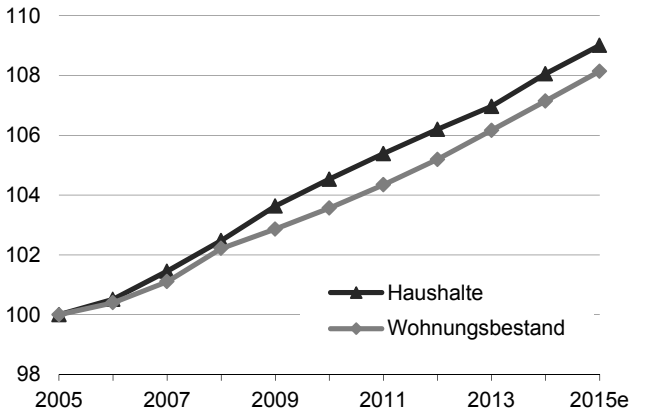
MIETE NEUBAUWOHNUNGEN GEGENÜBER VORJAHR IN %



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



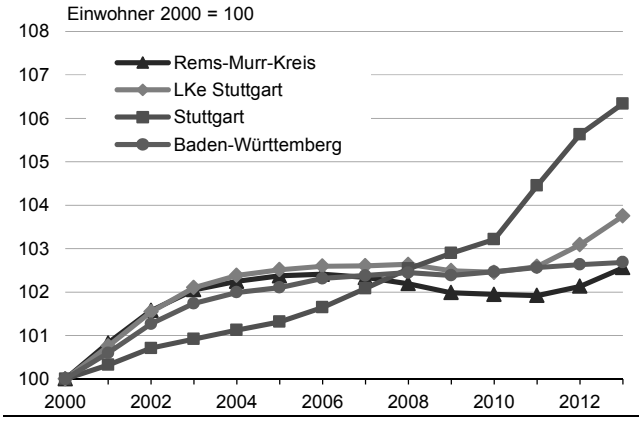
Quelle: Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Rems-Murr-Kreis

Rems-Murr-Kreis bietet wirtschaftliche Stärke, aber auch ein großes Freizeitangebot

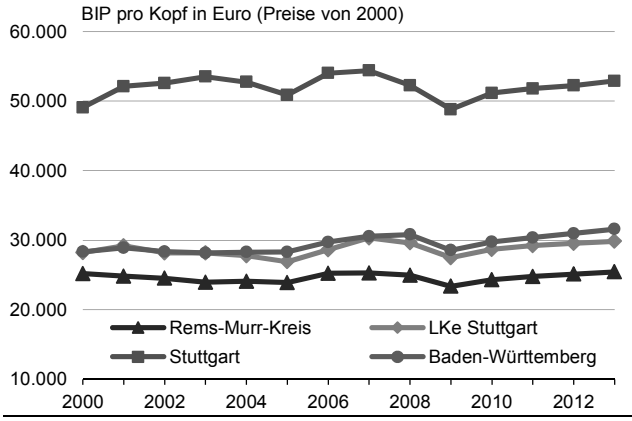
Der Rems-Murr-Kreis grenzt nordöstlich an Stuttgart. Mit 400.000 Menschen ist die Einwohnerzahl innerhalb der fünf Landkreise durchschnittlich, mit 860 Quadratkilometern verfügt der Kreis aber über die größte Fläche. Die größten Städte reichen von etwa 30.000 bis 50.000 Einwohnern: Es sind Winnenden, Backnang, Schorndorf, Fellbach und Waiblingen, die alle im westlichen Teil des Kreises liegen. Der waldreiche „Rest“ wartet mit attraktiven Freizeitregionen wie dem Schwäbischen Wald auf. Der Kreis hat keinen direkten Autobahnanschluss, Hauptverkehrsadern sind die Bundesstraßen B14 und B29. Die größeren Städte sind über die Linien S2 und S3 an das S-Bahn-Netz der Region angebunden. Die Bevölkerung im Kreis stagnierte in den vergangenen zehn Jahren. Das gilt allerdings nicht für die gut erreichbaren und nahe Stuttgart gelegenen Städte des Kreises, deren Einwohnerzahlen im Rahmen des wachsenden Ballungsraums spürbar zulegen konnten. Der Anteil des verarbeitenden Gewerbes entspricht mit 40 Prozent der Beschäftigten dem hohen Niveau der Region. Die Arbeitslosenquote zielt mit unter 4 Prozent in Richtung Vollbeschäftigung. Schwerpunktbranchen sind Elektrotechnik, Maschinenbau und Autozulieferung. Bekannte Unternehmen sind Kärcher, Stihl und TRW.

EINWOHNERENTWICKLUNG



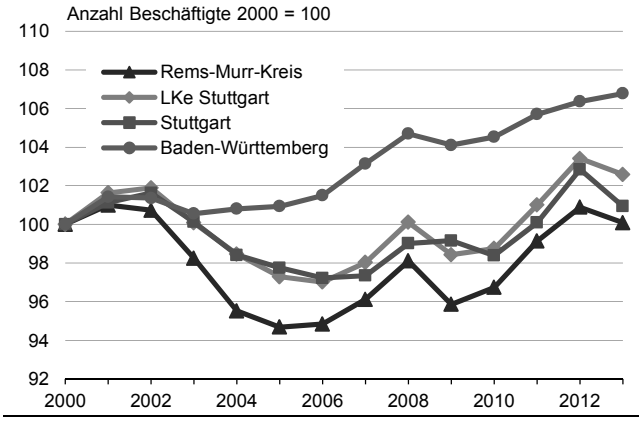
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

WIRTSCHAFTSLEISTUNG IM VERGLEICH



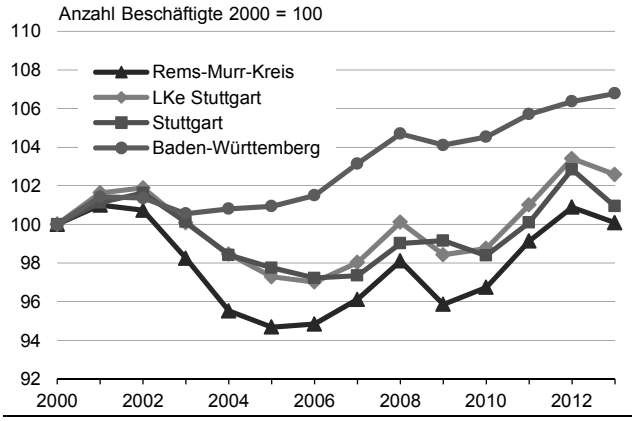
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSIGKEIT



Quelle: BA, eigene Berechnungen

ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGTENZAHLEN



Quelle: Feri, eigene Berechnungen

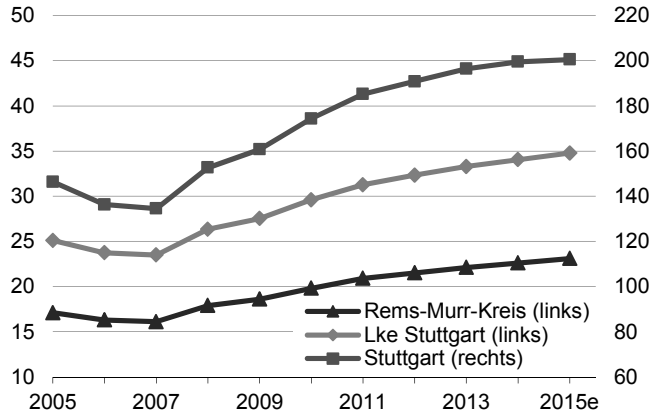
Rems-Murr-Kreis: Immobilienmarkt

		2012		2013		2014e		2015e	
Wirtschaftliche Lage									
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	408	0,2	410	0,4	411	0,3	412	0,2
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	25,1	1,4	25,4	1,2	25,8	1,5	26,2	1,5
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.650	0,1	1.662	0,8	1.684	1,3	1.707	1,4
Arbeitslosenquote (BA)	in %	3,8		3,9		-		-	
Einzelhandel									
Durchschnittsmiete Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	21,5	2,9	22,1	2,8	22,6	2,3	23,1	2,2
Einzelhandelsfläche	in Tausend m² / pro Kopf in m²	733	1,8	749	1,8	766	1,9	783	1,9
Büro									
Durchschnittsmiete Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	10,4	1,0	10,5	1,0	10,6	1,0	10,7	1,0
Leerstandsquote	in %	2,5		2,5		2,5		2,4	
Wohnen									
Miete Neubauwohnungen	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	9,1	2,2	9,4	3,3	9,9	5,3	10,1	2,0
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	2,8		2,8		3,7		3,4	

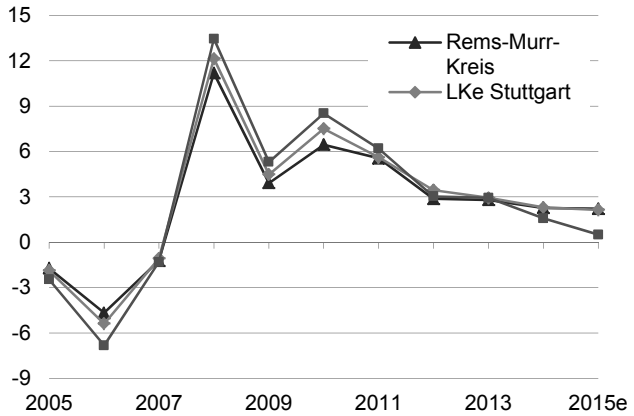
Quelle: Feri, BA, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Handelsimmobilien im Rems-Murr-Kreis

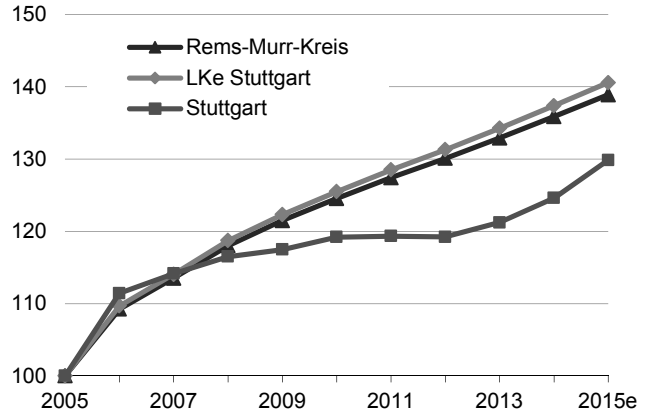
EINZELHANDEL DURCHSCHNITTSMIETE TOPLAGEN IN EURO JE M²



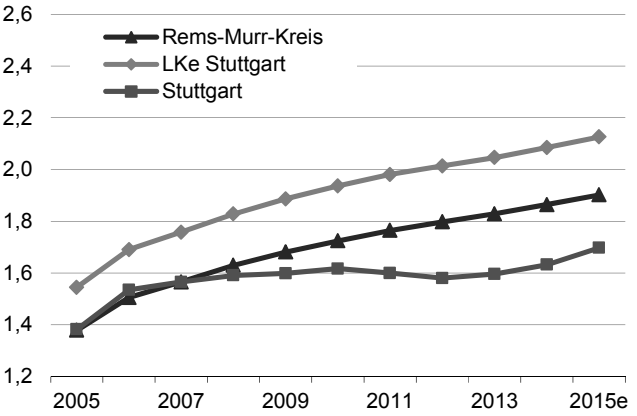
DURCHSCHNITTSMIETE TOPLAGEN GEGENÜBER VORJAHR IN %



EINZELHANDELSFLÄCHE 2005 = 100



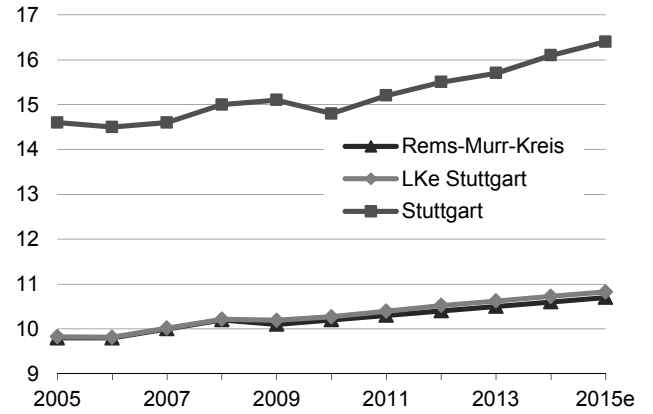
EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER IN M²



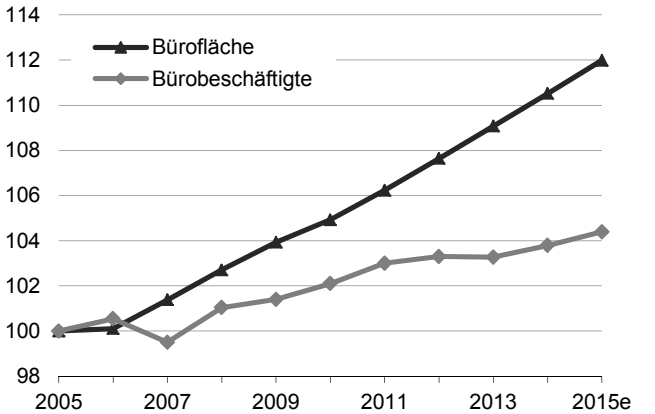
Quelle: Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien im Rems-Murr-Kreis

BÜRO DURCHSCHNITTSMIETE TOPLAGEN IN EURO JE M²



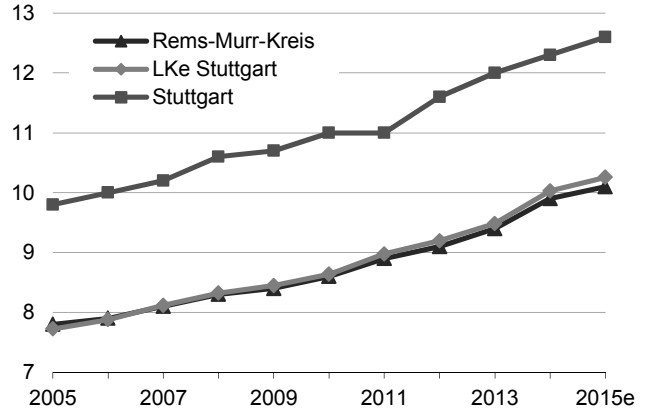
BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE 2005 = 100



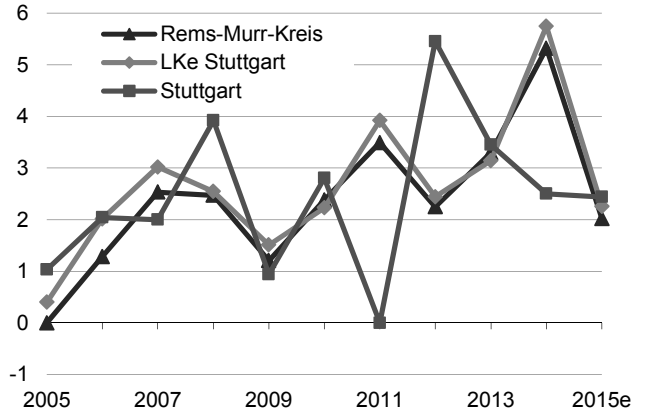
Quelle: Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien im Rems-Murr-Kreis

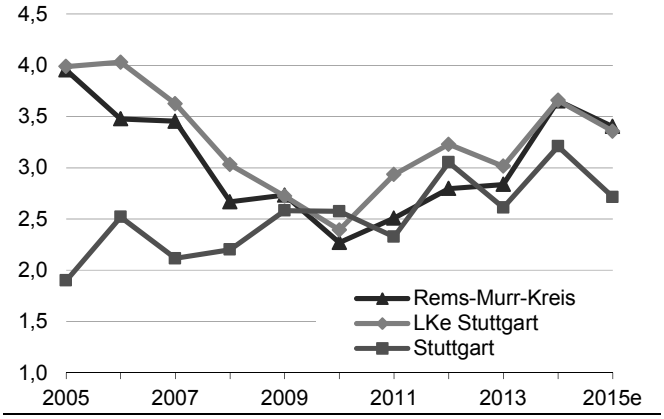
MIETE NEUBAUWOHNUNGEN IN EURO JE QUADRATMETER



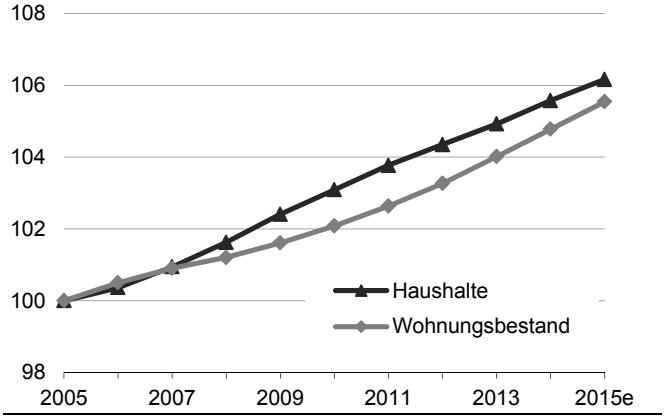
MIETE NEUBAUWOHNUNGEN GEGENÜBER VORJAHR IN %



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



Quelle: Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

METROPOLREGION RHEIN-NECKAR

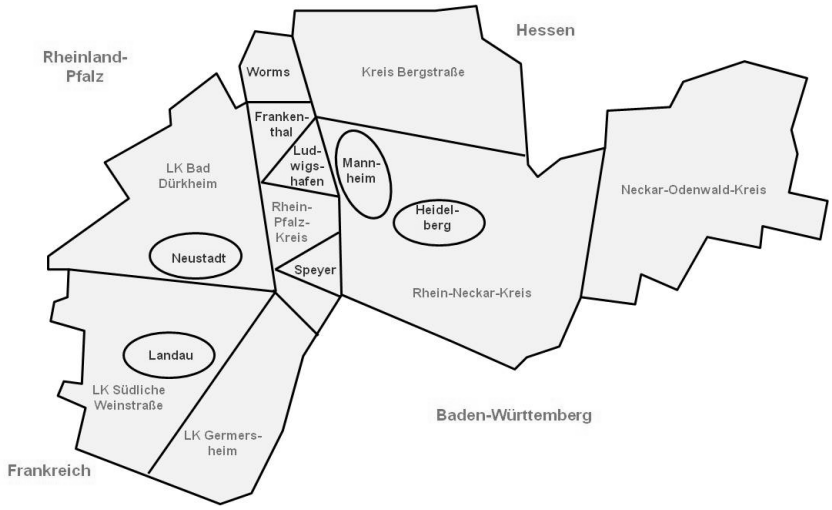
Überblick Metropolregion

In der Metropolregion Rhein-Neckar, gelegen im Dreiländereck Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz, leben über 2,3 Millionen Menschen in acht Städten und sieben Landkreisen. Auf Hessen entfällt mit dem Landkreis Bergstraße und 11 Prozent der Einwohner der kleinste Teil der Region, dann folgt Rheinland-Pfalz

Leistungsstarker Ballungsraum mit über 2,3 Millionen Einwohnern

Fortsetzung nächste Seite

METROPOLREGION RHEIN-NECKAR IM ÜBERBLICK



Quelle: DZ BANK

Kreise und Städte der Metropolregion Rhein-Neckar	Einwohner-zahl 2003 in Tausend	Einwohner-entwicklung von 2003 bis 2013 in %	Beschäftigungs-entwicklung von 2003 bis 2013 in %	Arbeitslosen-quote 2003 in %	Beschäftigte im verarbeitenden Gewerbe in %	BIP pro Kopf (in Preisen von 2000) in Euro
Baden-Württemberg	**48%**					
Stadt Heidelberg	150	6,6	10,4	5,3	13	41.300
Stadt Mannheim	295	3,0	3,6	6,0	27	45.400
Neckar-Odenwald-Kreis	142	-3,5	1,3	4,0	42	27.000
Rhein-Neckar-Kreis	527	2,1	8,4	4,4	32	25.500
Hessen	**11%**					
Landkreis Bergstraße	262	-0,8	5,0	4,5	27	23.500
Rheinland-Pfalz	**41%**					
Stadt Frankenthal	47	-0,3	1,5	7,0	40	26.300
Stadt Landau in der Pfalz	44	6,2	14,1	5,0	14	35.000
Stadt Ludwigshafen am Rhein	160	3,1	5,9	9,2	43	55.400
Stadt Neustadt/Weinstraße	52	-2,1	0,3	5,9	13	24.300
Stadt Speyer	50	-0,4	14,2	6,4	24	34.300
Stadt Worms	80	1,3	12,1	8,4	25	26.800
Landkreis Bad Dürkheim	131	-1,5	4,6	4,2	23	17.700
Landkreis Germersheim	125	0,8	16,4	4,6	53	26.700
Rhein-Pfalz-Kreis	148	1,4	14,6	3,7	19	13.200
Landkreis Südliche Weinstraße	109	-0,9	12,7	4,2	26	18.200
Metropolregion Rhein-Neckar	**2.322**	**1,3**	**7,3**	**5,2**	**29**	**30.040**

Quelle: Feri (Daten), DZ BANK (Abbildungen)

mit etwas über 40 Prozent. Am größten ist der baden-württembergische Anteil mit 48 Prozent. Auf das Bundesland entfällt aber nicht nur etwa die Hälfte der Einwohner, hier liegt mit Mannheim auch das wirtschaftliche Zentrum des Großraums.

Wirtschaftsraum mit bester Verkehrsanbindung

Der Immobilienstandort profitiert von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung und dem weiteren Potenzial der Region. Die Zahl der Beschäftigten ist in den vergangenen zehn Jahren um über 7 Prozent gestiegen, die durchschnittliche Arbeitslosenquote ist kräftig gesunken und mit etwa 5 Prozent niedrig. Gründe dafür sind erstens die lange Historie als Wirtschafts- und Industriestandort, vor allem in den Bereichen Maschinenbau und Chemie und zweitens die zentrale Lage in Europa sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung: Autobahnen verbinden die Region mit anderen Wirtschaftsräumen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung. Dazu kommen noch der Anschluss an das ICE-Netz und an die Binnenschifffahrtswege Rhein und Neckar. In weniger als einer Stunde wird der Frankfurter Flughafen mit dem Auto oder dem Zug von Mannheim aus erreicht. Und an über 20 Hochschulen werden die benötigten Fachkräfte von morgen ausgebildet.

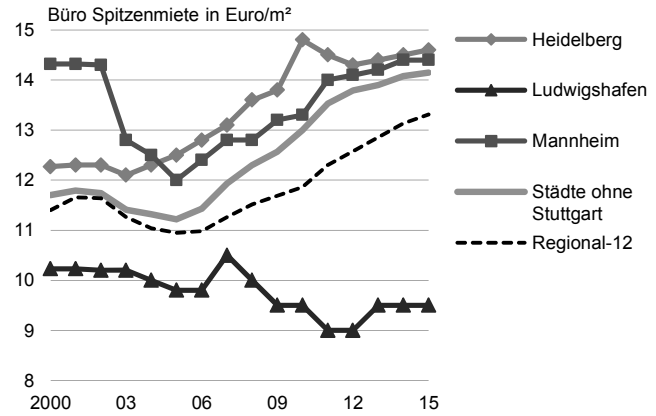
Breiter Branchen-Mix

Chemie und Maschinenbau sind auch heute noch bedeutsame Sektoren in der Region. Daneben spielen aber auch die Branchen Automotive, IT, Biotech, Life Sciences und die Versicherungswirtschaft – letztere vor allem in Mannheim – eine größere Rolle. Die Logistik profitiert von der guten Verkehrsanbindung. Bedeutende Unternehmen sind Konzerne wie BASF, HeidelbergCement oder SAP, aber auch Mittelständler wie Freudenberg, FUCHS PETROLUB oder Röchling.

Ludwigshafen ist als Immobilienstandort hinter Heidelberg und Mannheim weit zurückgefallen

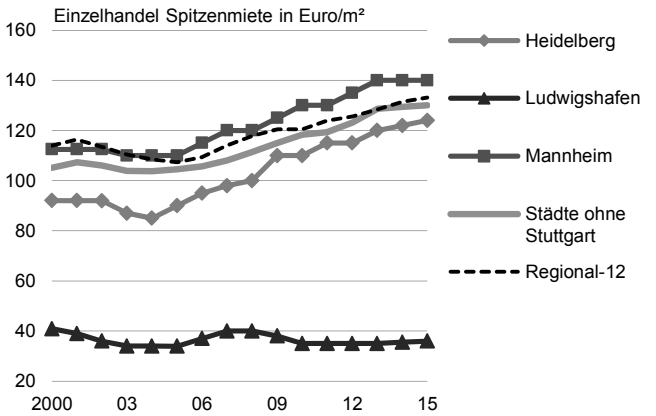
Die bedeutendsten Immobilien-Standorte sind die drei benachbarten Großstädte Heidelberg, Ludwigshafen und Mannheim. Die Schere zwischen den beiden baden-württembergischen Großstädten und dem rheinland-pfälzischen Ludwigshafen hat sich in den vergangenen Jahren allerdings weit geöffnet. Weder am Büromarkt noch im Einzelhandel hat sich in Ludwigshafen der seit Jahren anhaltende Trend steigender Mieten gezeigt. Auch die 2010 eröffnete Rhein-Galerie mit 130 Geschäften scheint vor allem der Ludwigshafener Innenstadt Konkurrenz zu machen. Der attraktive Shopping-Standort Mannheim auf der gegenüberliegenden Rheinseite konnte sich bislang jedenfalls gut gegen die neue Konkurrenz behaupten.

HEIDELBERG – MANNHEIM – LUDWIGSHAFEN: MIETENTWICKLUNG …



Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

… FÜR BÜRO UND EINZELHANDEL

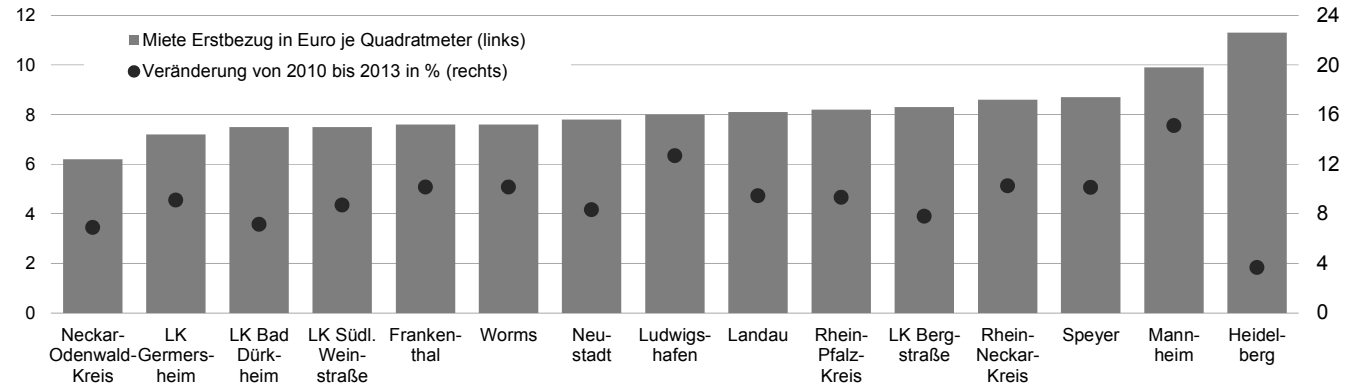


Quelle: BulwienGesa, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Durchweg positive Entwicklung am Wohnungsmarkt

Am Wohnungsmarkt ist die Entwicklung in der Region durchweg positiv. In allen Städten und Landkreisen konnten die Wohnungsmieten in den vergangenen Jahren zulegen. Hier schlägt sich unter anderem die insgesamt erfreuliche Einwohnerentwicklung nieder. Selbst in den Landkreisen hat sich kein stärkerer Einwohnerrückgang gezeigt. Allerdings weist das Mietniveau große Unterschiede auf. Die mit Abstand höchste Miete muss im seit eh und je teuren Heidelberg gezahlt werden. Auf Platz zwei folgt Mannheim. Ludwigshafen hingegen kann auch auf dem Wohnungsmarkt seinen Großstadtbonus nicht ausspielen. Das Mietniveau ist nur durchschnittlich, in einigen Landkreisen werden höhere Mieten verlangt.

WOHNUNGSMIETEN IN DER REGION RHEIN-NECKAR



Quelle: Feri, eigene Berechnungen

Konversionsflächen bieten Chancen für den Immobilienstandort

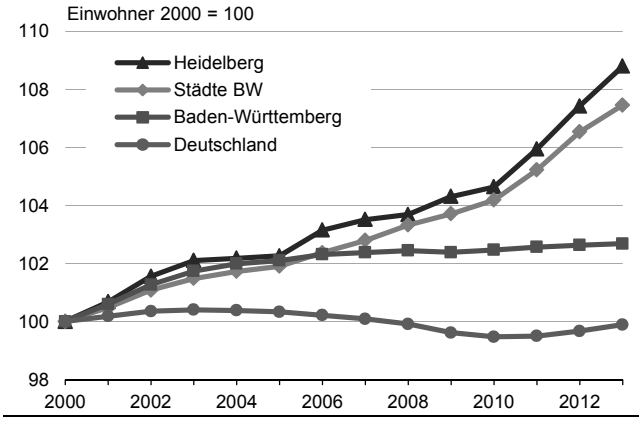
Eine Besonderheit für den Immobilienstandort sind die großen Konversionsflächen in der Region, die nach dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte und der Aufgabe von Bundeswehrstandorten nun für alternative Nutzungen zur Verfügung stehen. Damit sind zugleich Chancen für großflächige Projektentwicklungen, aber auch Herausforderungen verbunden. Konkrete Pläne gibt es bereits in Heidelberg und Mannheim, wie etwa für die Schaffung von Wohnraum oder die Realisierung von Büroprojekten. In Mannheim wird auch die Bundesgartenschau 2023 auf einem ehemaligen Militärareal stattfinden. Von den neu geschaffenen Naherholungsflächen dürfte die Wohnqualität in der Industriestadt nachhaltig profitieren. Neben Wohnen, Büro und Naherholung bieten die Konversionsflächen auch darüber hinausgehende Nutzungsmöglichkeiten. Dazu zählen Industrieanlangen, Logistikstandorte, Studentenwohnungen, Forschungseinrichtungen oder Projekte im Bereich regenerativer Energien.

Heidelberg

Touristenmagnet und zugleich bedeutender Standort für Wirtschaft und Wissenschaft

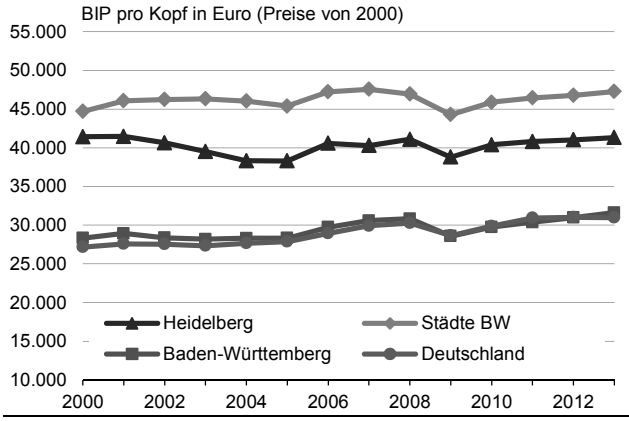
Heidelberg zählt zum „Pflichtprogramm“ internationaler Touristen – und das zu Recht. Die malerische Altstadt am Neckarufer unterhalb des Königstuhls und die über der Stadt thronende Schlossruine sollte man gesehen haben. Aber Heidelberg, das zur Metropolregion Rhein-Neckar zählt, ist auch ein bedeutender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort. Die ehemalige Residenzstadt bietet ihren Bürgern zudem eine hohe Lebensqualität. Die Universität gilt als älteste deutsche Hochschule. In nationalen wie internationalen Rankings nimmt sie regelmäßig gute Plätze ein, vor allem basierend auf Forschungsleistungen in der Medizin und den Naturwissenschaften. Sie zählt zu den elf deutschen „Elite-Unis“. Die Studenten machen etwa ein Fünftel der rund 150.000 Heidelberger aus. Die Universität und die angeschlossene Klinik sind der größte Arbeitgeber am Ort. Die Wirtschaftsstruktur ist insgesamt dienstleistungslastig, das verarbeitende Gewerbe ist dennoch mit einigen bedeutenden Unternehmen wie Heidelberger Druck oder HeidelbergCement vertreten. Zudem haben einige mittelständische Weltmarktführer wie etwa Lamy oder ProMinent ihren Sitz in der Stadt, in die täglich etwa 50.000 Pendler strömen. Analog zur kräftig steigenden Beschäftigtenzahl wächst auch die Bevölkerung rasch an.

EINWOHNERENTWICKLUNG



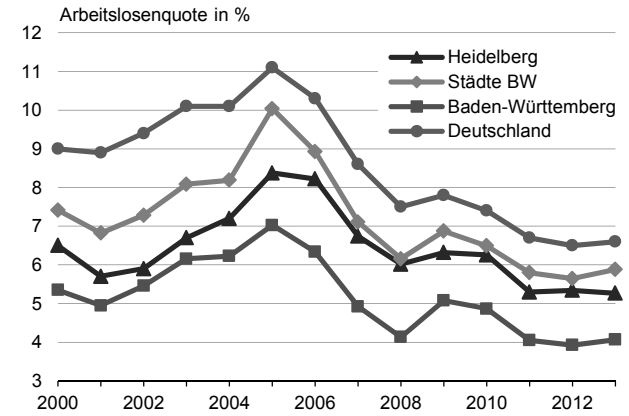
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

WIRTSCHAFTSLEISTUNG PRO KOPF



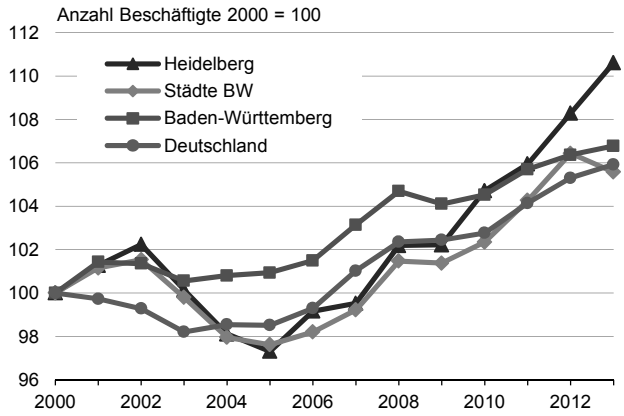
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

ARBEITSLOSENQUOTE



Quelle: BA, eigene Berechnungen

ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGTENZAHLEN



Quelle: Feri, eigene Berechnungen

Immobilienmarkt Heidelberg

Handel: Attraktiver Standort mit großem Konkurrenzdruck durch umliegende Städte

Die Heidelberger Innenstadt mit ihrer 1,6 Kilometer langen Fußgängerzone ist ein attraktiver Shoppingstandort, der allerdings erheblicher Konkurrenz von den verschiedenen umliegenden Mittel- und Oberzentren – insbesondere Mannheim – ausgesetzt ist. Mit einer Zentralitätskennziffer von über 120 kann sich Heidelberg im Wettbewerb aber gut behaupten, auch weil die Verweilqualität in der City mit vielen Cafés und Restaurants hoch ist. Dazu tragen auch jüngere Verbesserungen, etwa bei der Begrünung und beim „Stadtmobiliar“ bei. Insgesamt ist Heidelberg attraktiv für Einzelhändler und Filialisten, was für eine gute Nachfrage spricht. In der Innenstadt fehlen durch die kleinteilige Bebauung allerdings große, attraktive Verkaufsflächen. Mit der aktuellen Spitzenmiete von 120 Euro je Quadratmeter liegt das Mietniveau am oberen Ende vergleichbarer Städte in Deutschland. Bedingt durch den scharfen Wettbewerb und das relativ hohe Niveau ist der Spielraum für kräftige Mietsteigerungen nicht mehr allzu groß.

Büro: Kräftiges Wachstum der Bürobeschäftigung sorgt für Nachfrage

Die kräftig steigende Zahl der Bürobeschäftigten sorgt für eine gute Büroflächennachfrage. Dabei hat die Beschäftigtenzahl deutlich schneller als die verfügbare Bürofläche zugenommen. Damit konnte die Spitzenmiete auf dem kleinen und stabilen, von Eigennutzern geprägten, Heidelberger Büromarkt in den vergangenen Jahren kontinuierlich steigen. Die Spitzenmiete bewegt sich mit über 14 Euro je Quadratmeter schon heute – wie im Einzelhandel – auf einem, verglichen mit ähnlich großen Städten, hohen Niveau. Die höchsten Büromieten fallen allerdings nicht in der City, sondern in den attraktiven Bürogebäuden im neuen Stadtteil Bahnstadt, einer ehemaligen Bahnhofsbrache, an. Trotz der Nachfrage dürfte der weitere Mietanstieg aber erst einmal schwach ausfallen, verursacht vom schon hohen Mietniveau und anstehenden Flächenausweitungen durch Projektentwicklungen im Rahmen der militärischen Konversionsgebiete. Die Leerstandsquote liegt auf dem für baden-württembergische Städte typischen niedrigen Niveau.

Wohnen: Teurer Standort mit erheblichem Wachstumspotenzial durch nicht mehr genutzte Bahn- und Militärareale

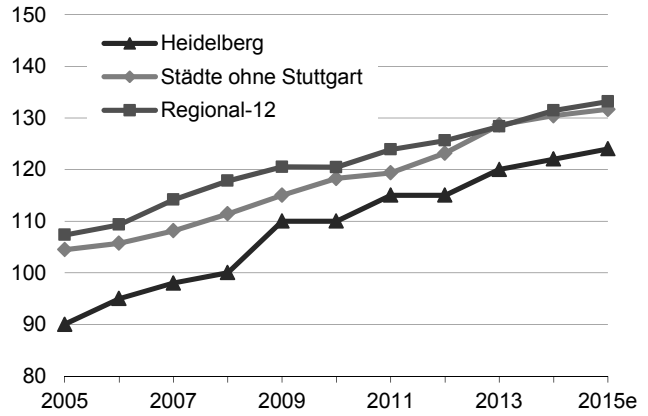
Die hohe Lebensqualität in Heidelberg und die gute Beschäftigungsentwicklung machen die Stadt zu einer sehr begehrten Wohnlage. Dadurch ist die Einwohnerzahl in den vergangenen zehn Jahren kräftig um rund 10.000 Menschen – rund 7 Prozent – gestiegen. Die hohe Wohnungsnachfrage bei einem zugleich knappen Angebot sorgt für ein ausgesprochen hohes Mietniveau weit oberhalb vergleichbarer Städte. Mit einer durchschnittlichen Erstbezugsmiete von nicht ganz 12 Euro je Quadratmeter sind Wohnungen fast so teuer wie im Durchschnitt der Top-Standorte. In Stuttgart ist vergleichbarer Wohnraum je Quadratmeter gut 1 Euro günstiger. Derzeit – und in der absehbaren Zukunft – ist aber von einer eher stabilen Mietentwicklung auszugehen. Dazu trägt das schon hohe Mietniveau, aber insbesondere der kräftig angekurbelte Wohnungsbau bei. Zum Angebot in der schon erwähnten Bahnstadt, in der die weltweit größte Passivhaussiedlung entsteht, kommen weitere Neubauprojekte auf den schon angesprochenen Konversionsflächen hinzu. Nach dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte stehen der Stadt 180 Hektar zur Verfügung, die zusammen mit den 116 Hektar der Bahnstadt erheblichen Spielraum für städtebauliche Maßnahmen bieten. Auf den ehemaligen militärisch genutzten Flächen dürften die ersten Maßnahmen 2015 beginnen.

Kennzahlen zum Heidelberger Immobilienmarkt

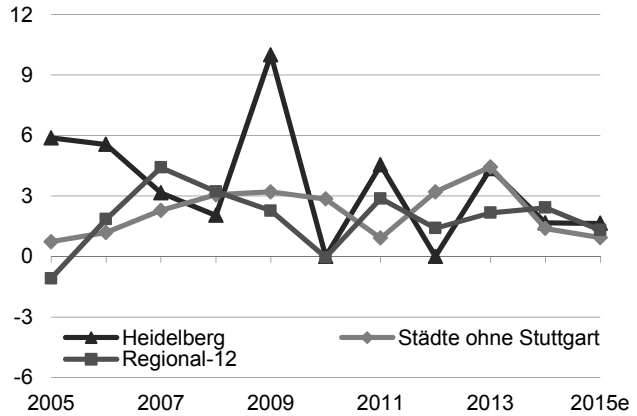
		2012		2013		2014e		2015e	
Wirtschaftliche Lage									
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	149	1,4	151	1,3	152	1,0	153	0,6
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	41,0	0,6	41,3	0,7	41,7	1,0	42,2	1,3
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.599	0,6	1.614	0,9	1.630	1,0	1.650	1,2
Arbeitslosenquote (BA)	in %	5,3		5,3		-		-	
Einzelhandel									
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	115,0	0,0	120,0	4,3	122,0	1,7	124,0	1,6
Einzelhandelsfläche	in Tausend m² / pro Kopf in m²	301	2,0	312	2,1	319	2,1	328	2,1
Büro									
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	14,3	-1,4	14,4	0,7	14,5	0,6	14,6	0,5
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	37,9	1,4	38,3	1,2	38,8	1,1	39,3	1,3
Leerstandsquote	in %	3,8		3,6		3,5		3,5	
Wohnen									
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	14,4	2,1	14,6	1,4	14,8	1,4	15,0	1,0
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	11,7	2,6	11,8	0,9	11,9	1,0	12,0	1,0
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	5,7		5,4		5,3		5,2	

Quelle: BulwienGesa, Feri, BA, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

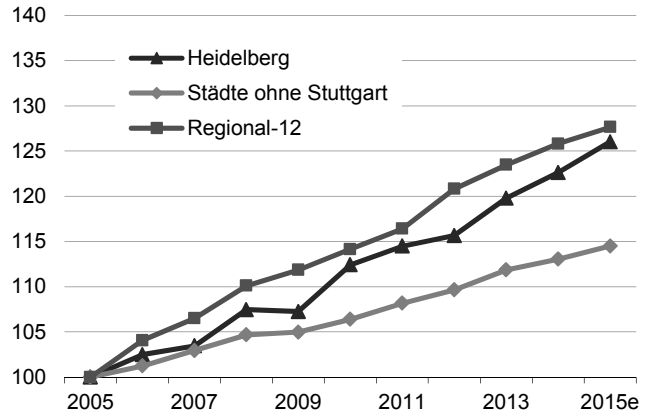
EINZELHANDEL SPITZENMIETE IN EURO JE M²



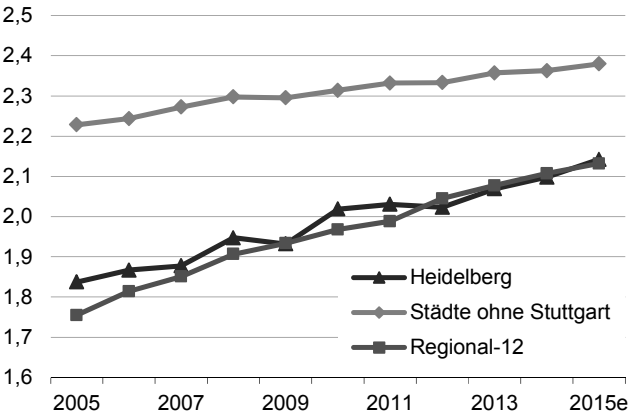
EINZELHANDEL SPITZENMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



EINZELHANDELSFLÄCHE 2005 = 100



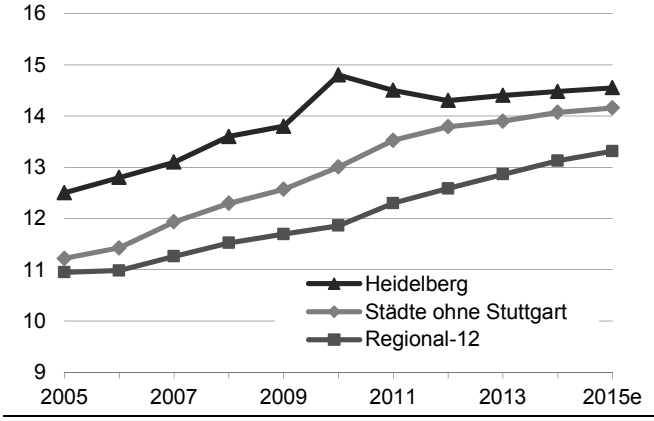
EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER IN M²



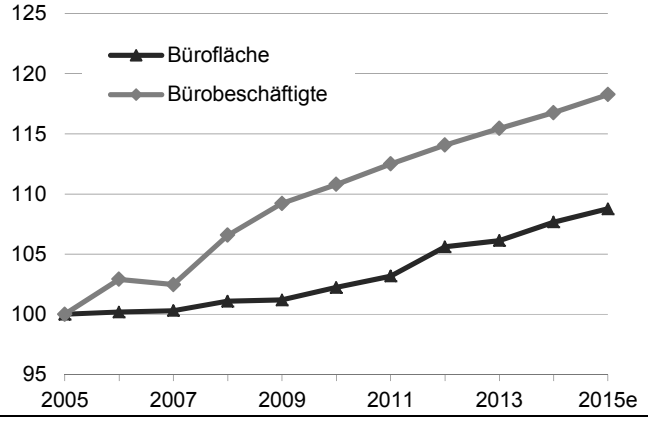
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Heidelberg

BÜRO SPITZENMIETE IN EURO JE M²



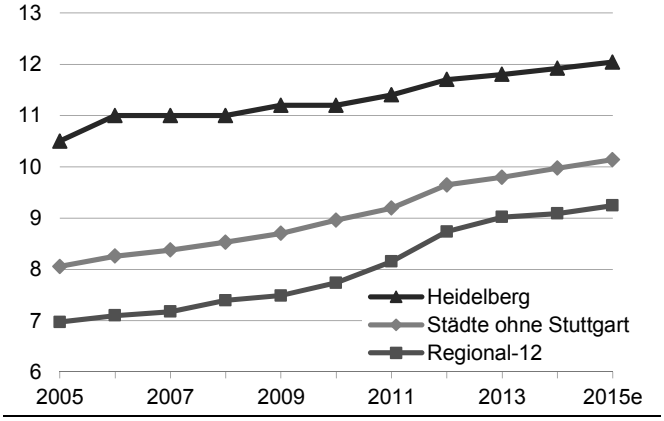
BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE 2005 = 100



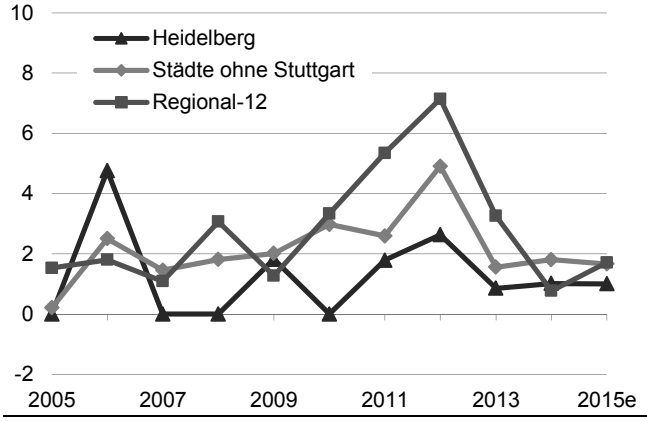
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Heidelberg

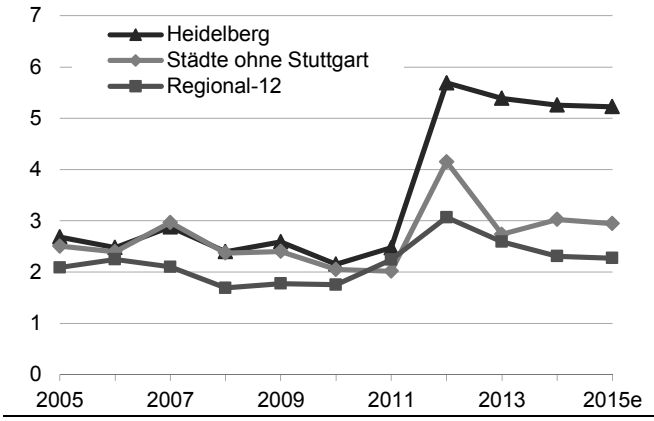
ERSTBEZUG DURCHSCHNITTSMIETE IN EURO JE M²



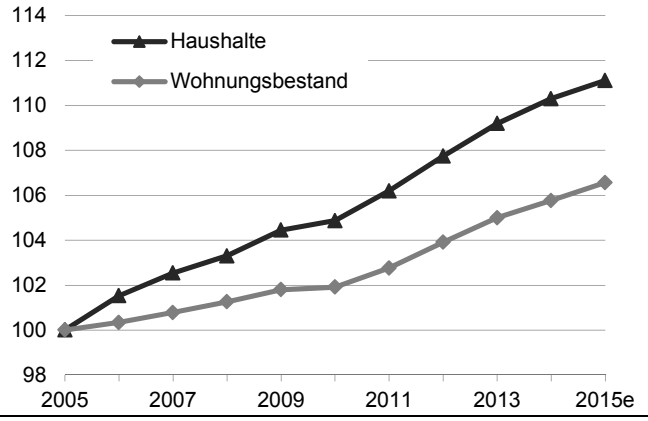
ERSTBEZUG DURCHSCHNITTSMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



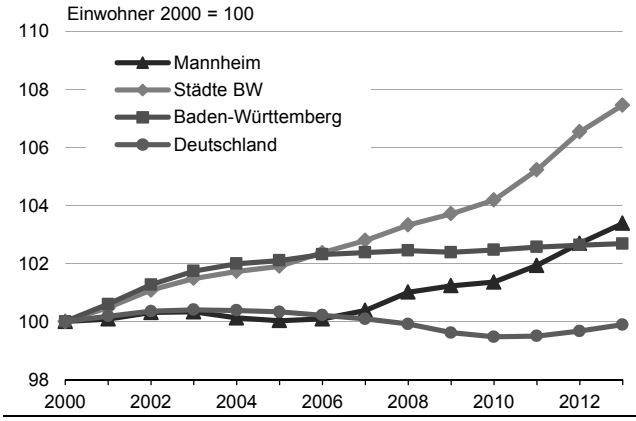
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Mannheim

Bedeutender Standort für Wirtschaft und Wissenschaft mit hervorragender Verkehrsanbindung

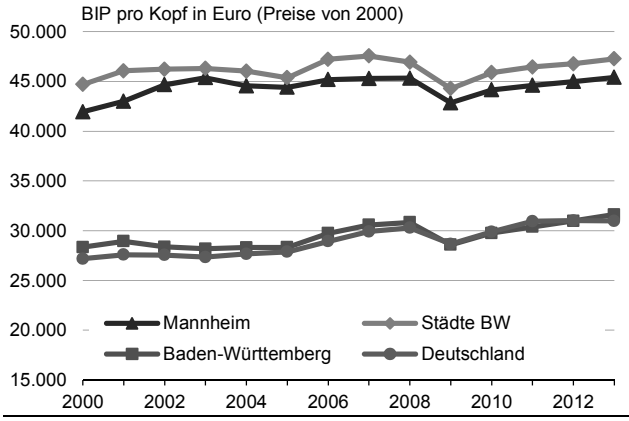
Mannheim wird mit seinem Image einer in Quadranten angelegten Industriestadt leicht unterschätzt. Mit 300.000 Einwohnern liegt das Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar zusammen mit Karlsruhe auf Rang zwei unter den Städten Baden-Württembergs. Die ehemalige Residenzstadt ist heute ein bedeutender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort. Die Universität genießt in den Wirtschaftswissenschaften einen hervorragenden Ruf, hinzu kommen weitere Hochschulen. Als Unternehmensstandort profitiert Mannheim von der verkehrsgünstigen Lage an Rhein und Neckar. Die Autobahnen A5 und A6 ermöglichen den Anschluss in Richtung Frankfurt, Stuttgart oder Paris. Hinzu kommen die Anbindung an das ICE-Netz, ein wichtiger Binnenhafen sowie der zweitgrößte deutsche Rangierbahnhof. Seit den 1970er Jahren vollzieht die Stadt einen erfolgreichen Strukturwandel. Neben der Versicherungswirtschaft sind heute Sektoren wie Energie, Logistik, Kreativwirtschaft oder Medizintechnik bedeutsam. Die Arbeitslosigkeit hat sich binnen zehn Jahren halbiert. Potenzial bieten nach dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte große Konversionsflächen. Hier findet 2023 zudem die Bundesgartenschau statt, die mit ihren Parkanlagen die Lebensqualität in der Stadt nachhaltig steigern dürfte.

EINWOHNERENTWICKLUNG



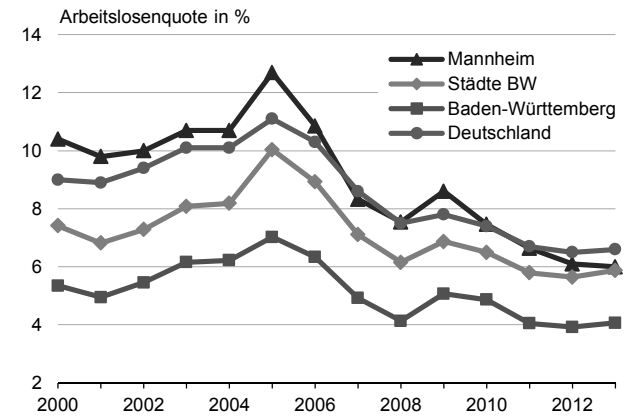
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

WIRTSCHAFTSLEISTUNG PRO KOPF



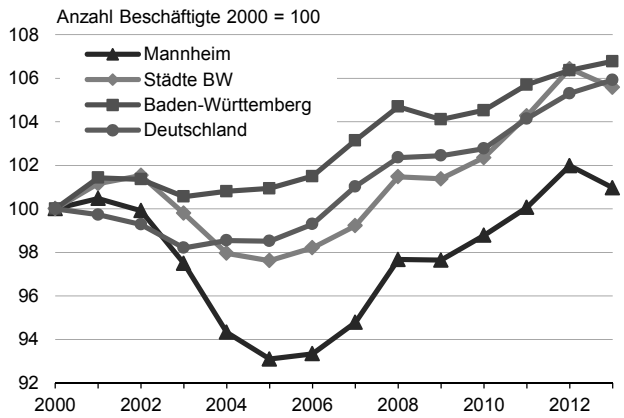
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

ARBEITSLOSENQUOTE



Quelle: BA, eigene Berechnungen

ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGTENZAHLEN



Quelle: Feri, eigene Berechnungen

Immobilienmarkt Mannheim

Handel: Herausragender Shopping-Standort der Rhein-Neckar-Region

Mannheim ist der herausragende Shopping-Standort in der Region Rhein-Neckar. Das zeigt die hohe Zentralitätskennziffer von 140 und eine an Oberzenten gemessen hohe Spitzenmiete von 140 Euro je Quadratmeter. In Baden-Württemberg ist – abgesehen von Stuttgart – lediglich in Freiburg die Spitzenmiete noch höher. Nennenswerte negative Effekte der 2010 auf der gegenüberliegenden Rheinseite eröffneten Rhein-Galerie blieben aus. Die Spitzenmiete konnte weiter anziehen. Mit einer Vielzahl von Projekten in der City rund um die Einkaufsmeile „Planken“ dürfte die Attraktivität als Einzelhandelsstandort noch zulegen, nachdem in den vergangenen Jahren durch Umbaumaßnahmen bereits attraktive Flächen fertiggestellt wurden. Weitere Einzelhandelsflächen sind Gegenstand aktueller Baumaßnahmen oder aber in Planung. 2016 wird voraussichtlich das Großprojekt „Q6/Q7“ fertiggestellt, das 27.000 Quadratmeter Verkaufsfläche schaffen wird. Auch die „Planken“ selbst sollen – nach Verschiebungen – ab 2017 mit Mitteln in Höhe von 20 Millionen Euro auf Vordermann gebracht werden. Im laufenden und kommenden Jahr dürften die verschiedenen Baustellen in der Innenstadt die Mietentwicklung aber dämpfen und für eine stabile Spitzenmiete sorgen.

Büro: Mannheimer Büromarkt weist eine der höchsten Spitzenmieten unter den B-Städten auf

Die 2,3 Millionen Quadratmeter große Bürofläche ist in den vergangenen Jahren kaum gewachsen, während die Zahl an Bürobeschäftigten jedoch anstieg. Als Folge sank die Leerstandsquote unter 5 Prozent und die Spitzenmiete stieg seit 2006 um 15 Prozent auf über 14 Euro. Damit ist Mannheim einer der teuersten Büromärkte unter den B-Städten. Über Platz für neue Büroprojekte verfügt die Stadt durch die Umwandlung ehemaliger Gewerbebrachen wie dem Glückstein-Quartier und die militärischen Konversionsflächen. Die positive Entwicklung des Bürostandorts zeigt sich im erheblich gestiegenen Büroflächenumsatz. 2013 wurde mit 80.000 Quadratmetern der bisherige Rekordwert erreicht. Der Aufwärtstrend der Spitzenmiete dürfte sich aber voraussichtlich spürbar verlangsamen. Gründe sind das schon recht hohe Mietniveau, das steigende Flächenangebot und die abgeschwächte konjunkturelle Lage.

Wohnen: Moderates Mietniveau in aufstrebender Großstadt

Die gute Entwicklung in den Immobilienmarktsegmenten Handel und Büro zeigt sich am Wohnungsmarkt nur abgeschwächt. Die Mieten steigen etwas langsamer als im Durchschnitt baden-württembergischer Städte und weisen mit einer durchschnittlichen Erstbezugsmiete von 8,50 Euro ein eher moderates Niveau auf. Allerdings wächst die Einwohnerzahl auch langsamer als in anderen großen Städten des Bundeslandes. Zudem war das Angebot an hochwertigen Wohnungen bislang überschaubar, weshalb sich viele Wohnungssuchende in der Rhein-Neckar-Region eher auf benachbarte Städte wie Heidelberg fokussieren. Die ehemaligen Gewerbebrachen und Konversionsflächen bieten zwar die Chance eines spürbar aufgewerteten Wohnungsangebots. Ob daraus aber auch ein Anstieg des Mietniveaus resultiert, bleibt abzuwarten. Denn auch im begehrten Heidelberg werden großflächige Wohnungsbauprojekte realisiert. Auf lange Sicht dürften die Entwicklungen im Rahmen der Bundesgartenschau Mannheims Attraktivität steigern. Heute kann Mannheim im Kontrast zum teuren Heidelberg mit einem moderaten Mietniveau in einer aufstrebenden Großstadt punkten.

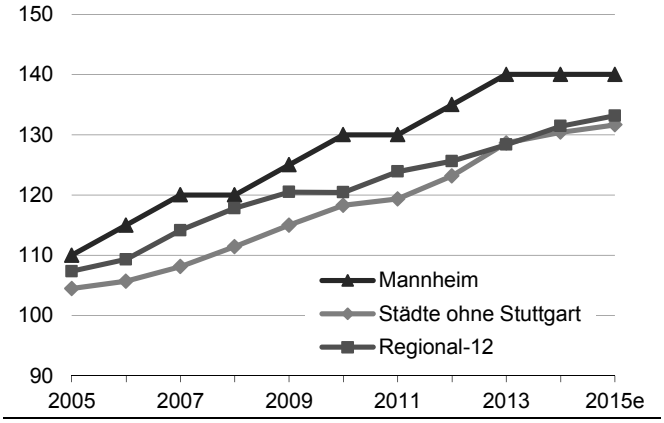
Kennzahlen zum Mannheimer Immobilienmarkt

		2012		2013		2014e		2015e	
Wirtschaftliche Lage									
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	316	0,7	318	0,7	320	0,6	321	0,4
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	45,0	0,9	45,4	0,9	45,8	1,0	46,4	1,2
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.337	0,5	1.344	0,5	1.352	0,6	1.361	0,6
Arbeitslosenquote (BA)	in %	6,1		6,0		-		-	
Einzelhandel									
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	135,0	3,8	140,0	3,7	140,0	0,0	140,0	0,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m² / pro Kopf in m²	763	2,4	776	2,4	787	2,5	799	2,5
Büro									
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	14,1	0,7	14,2	0,7	14,4	1,4	14,4	0,0
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	67,9	0,9	68,3	0,5	68,9	0,8	69,6	1,0
Leerstandsquote	in %	4,6		4,6		4,6		4,5	
Wohnen									
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	11,0	4,8	11,5	4,5	11,5	0,0	11,7	1,7
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	8,4	2,4	8,5	1,2	8,7	1,8	8,8	1,7
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	2,8		1,7		1,9		2,1	

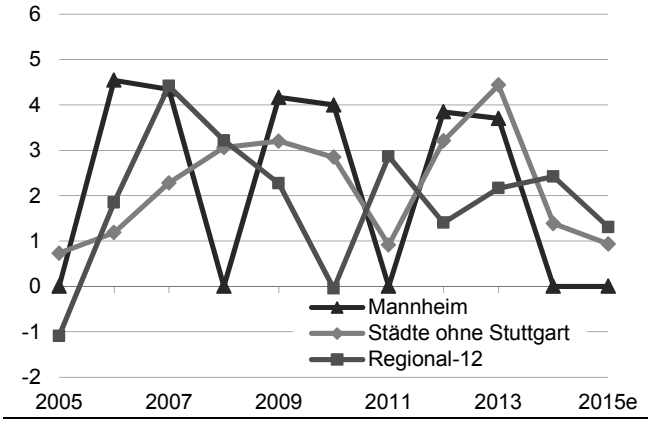
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Handelsimmobilien in Mannheim

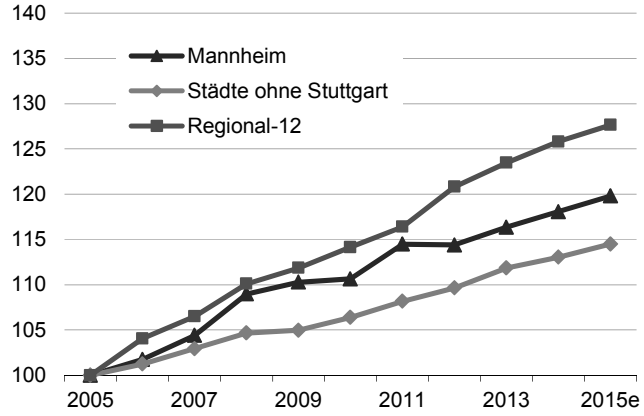
EINZELHANDEL SPITZENMIETE IN EURO JE M²



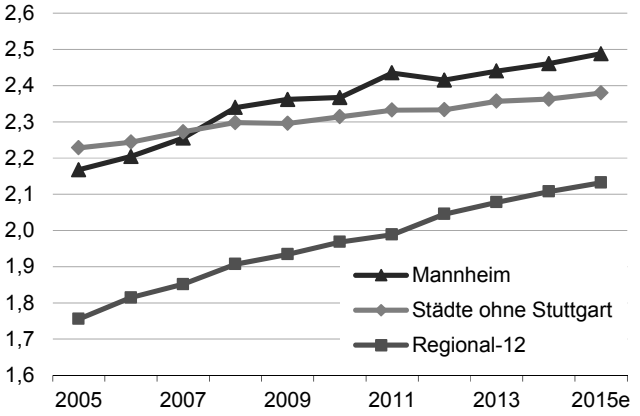
EINZELHANDEL SPITZENMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



EINZELHANDELSFLÄCHE 2005 = 100



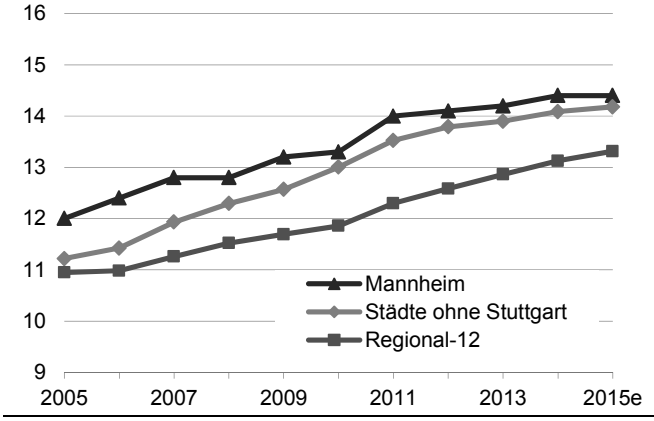
EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER IN M²



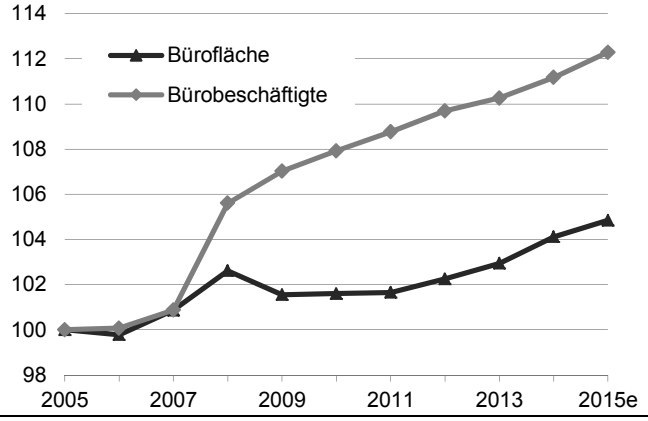
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Mannheim

BÜRO SPITZENMIETE IN EURO JE M²



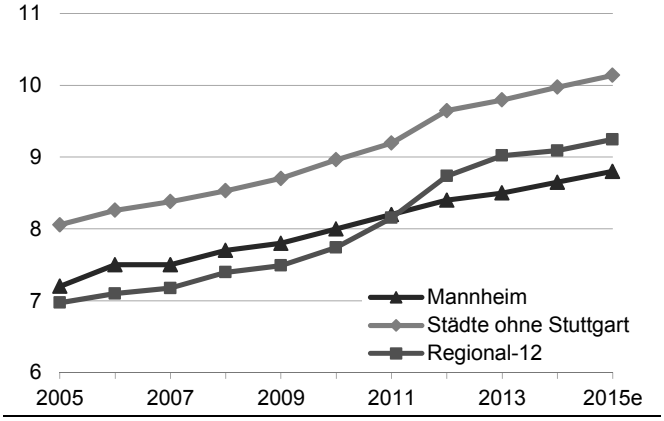
BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE 2005 = 100



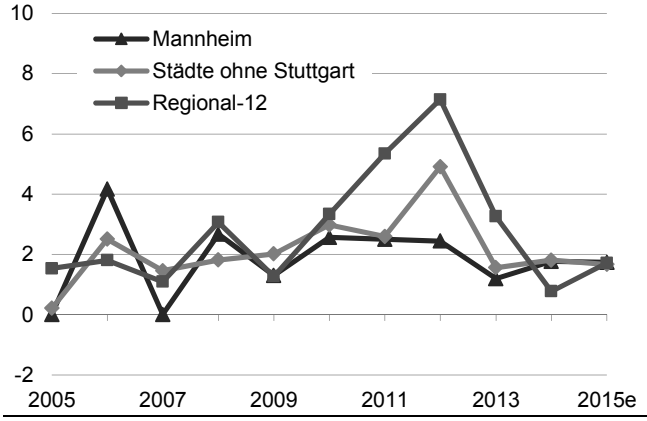
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Mannheim

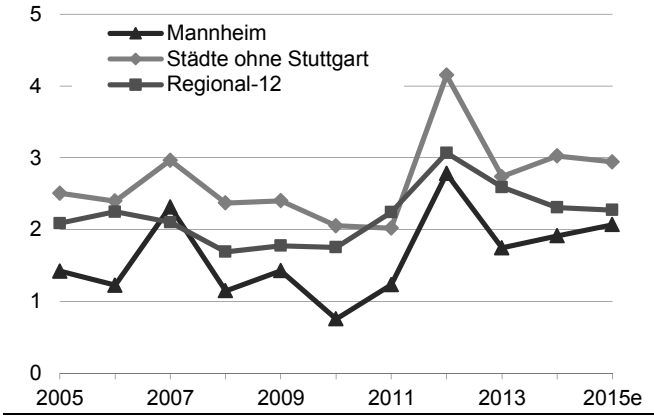
ERSTBEZUG DURCHSCHNITTSMIETE IN EURO JE M²



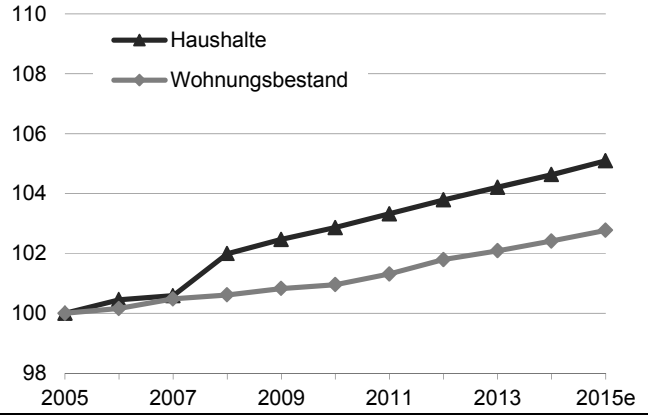
ERSTBEZUG DURCHSCHNITTSMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



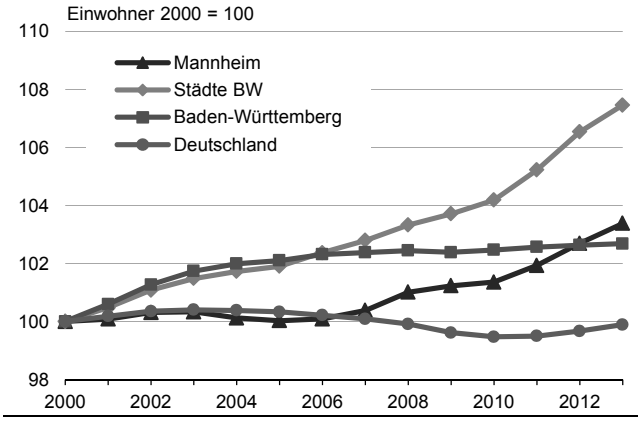
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Ludwigshafen

Ludwigshafens Immobilienmarkt konnte sich vom Ballast einer Industriestadt noch nicht richtig befreien

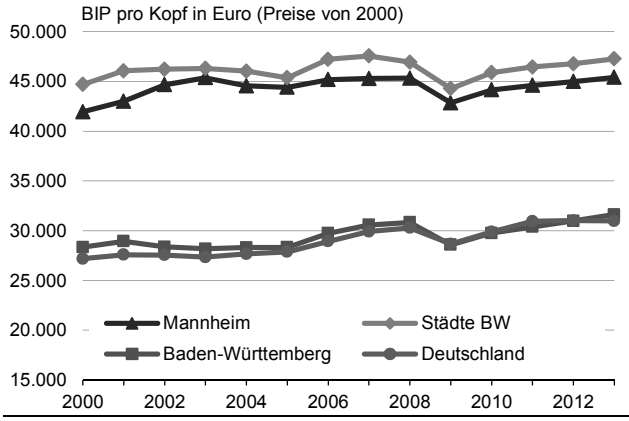
Das rheinland-pfälzische Ludwigshafen fällt eigentlich aus dem Fokus dieses Marktberichts heraus. Als Teil der Region Rhein-Neckar gehen wir aber mit einem kurzen Profil auf die Stadt mit dem Stammsitz von BASF ein. Wie in anderen Industriestädten vollzieht sich allmählich der Strukturwandel in Richtung Dienstleistungen. Der Anteil der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe sinkt, ist aber mit über 40 Prozent immer noch sehr hoch. Die Stadt weist auch nicht die positive Entwicklung des auf der gegenüberliegenden Rheinseite gelegenen Mannheim auf. Die Arbeitslosenquote ist von einem vergleichbar hohen Niveau aus – 13 Prozent Mitte des vergangenen Jahrzehnts – deutlich langsamer gefallen. Daraus und aus der Konkurrenzsituation beider Städte resultiert eine wesentlich schwächere Lage des Immobilienmarkts. Die Spitzenmiete für Büros, vor allem aber im Handel, weist ein niedriges Niveau auf. Die positive Mietentwicklung in beiden Marktsegmenten blieb aus. Auch zum Wohnen ist die Stadt mit den überwiegend einfachen Lagen nicht allzu begehrt, die Mietentwicklung ist hier ebenfalls unterdurchschnittlich. Mit dem Projekt Rheinufer-Süd wurde aber eine in der Region attraktive Lage geschaffen. Ob sich daraus positive Effekte auf den gesamten Standort übertragen werden, bleibt abzuwarten.

EINWOHNERENTWICKLUNG



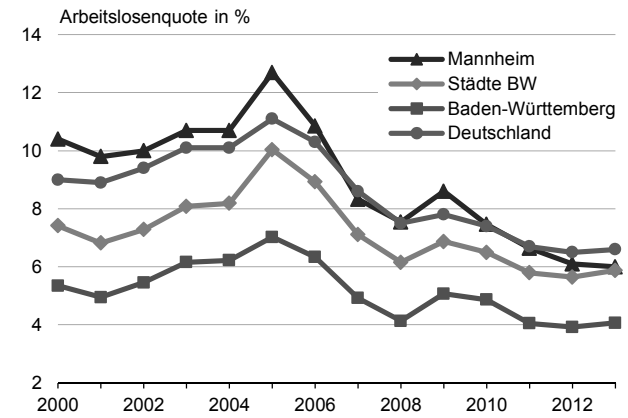
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

WIRTSCHAFTSLEISTUNG PRO KOPF



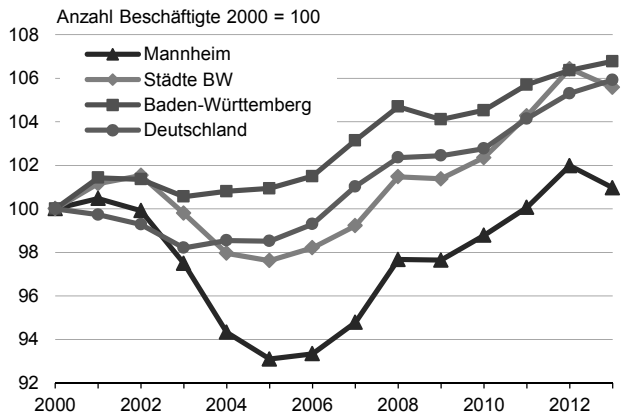
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

ARBEITSLOSENQUOTE



Quelle: BA, eigene Berechnungen

ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGTENZAHLEN



Quelle: Feri, eigene Berechnungen

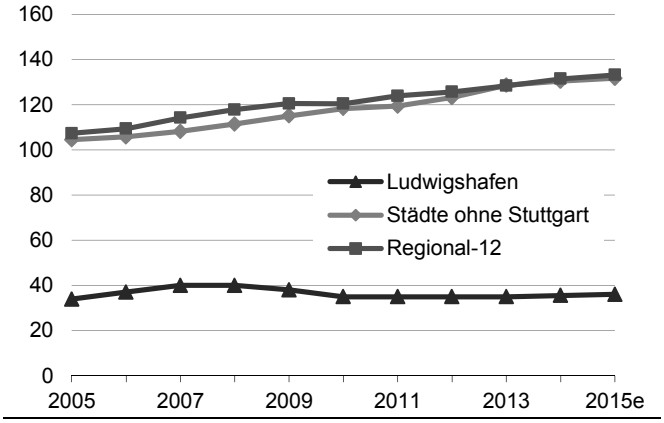
Kennzahlen zum Ludwigshafener Immobilienmarkt

		2012		2013		2014e		2015e	
Wirtschaftliche Lage									
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	159	1,1	161	0,8	162	0,6	162	0,4
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	54,8	0,8	55,4	1,2	56,1	1,2	56,8	1,4
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.254	0,2	1.258	0,4	1.263	0,4	1.268	0,4
Arbeitslosenquote (BA)	in %	9,3		9,2		-		-	
Einzelhandel									
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	35,0	0,0	35,0	0,0	35,5	1,4	36,0	1,4
Einzelhandelsfläche	in Tausend m² / pro Kopf in m²	461	2,9	462	2,9	465	2,9	468	2,9
Büro									
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	9,0	0,0	9,5	5,6	9,5	0,0	9,5	0,0
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	36,1	1,3	36,5	1,2	37,0	1,2	37,5	1,4
Leerstandsquote	in %	4,4		4,4		4,7		5,1	
Wohnen									
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	8,3	3,8	8,4	1,2	8,6	1,8	8,7	1,8
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	7,1	2,9	7,2	1,4	7,4	2,1	7,5	2,0
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	1,9		2,0		2,0		2,0	

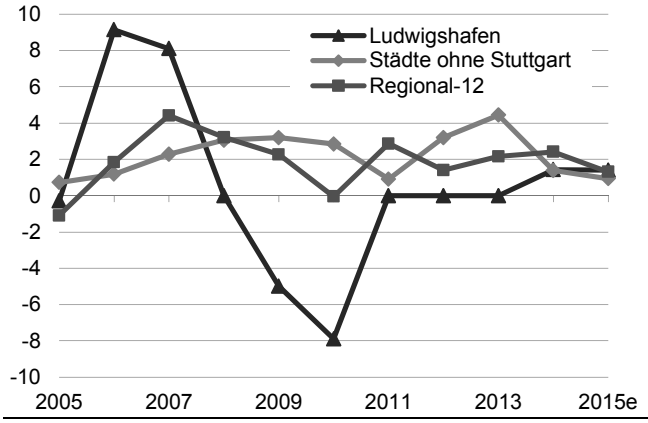
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Handelsimmobilien in Ludwigshafen

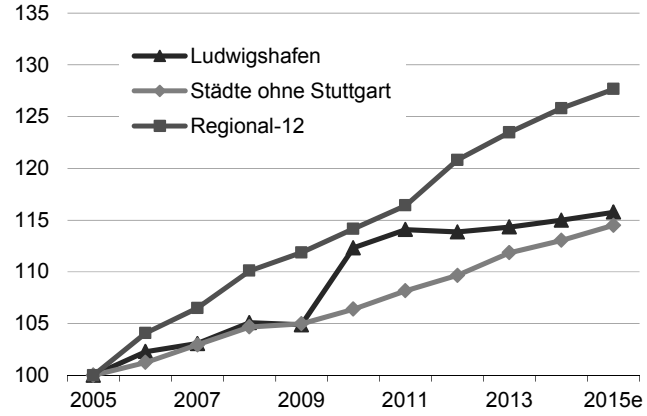
EINZELHANDEL SPITZENMIETE IN EURO JE M²



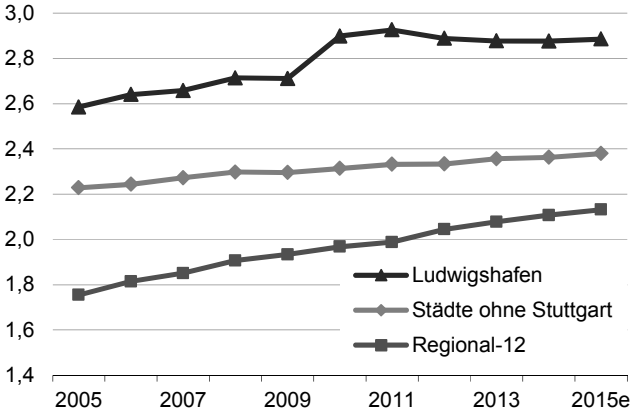
EINZELHANDEL SPITZENMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



EINZELHANDELSFLÄCHE 2005 = 100



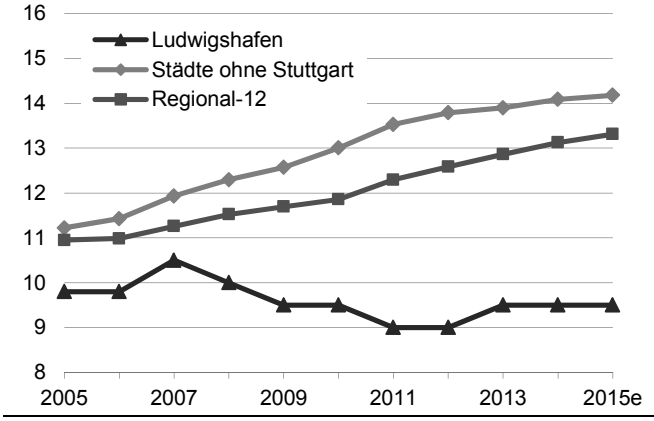
EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER IN M²



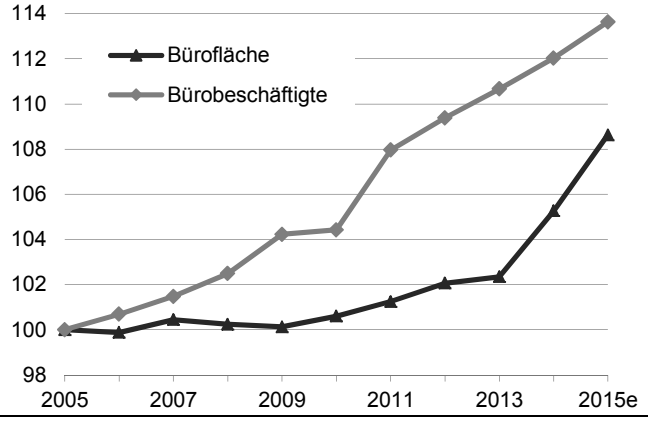
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Ludwigshafen

BÜRO SPITZENMIETE IN EURO JE M²



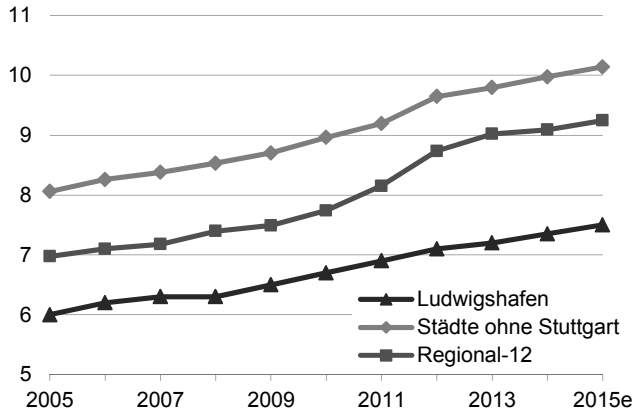
BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE 2005 = 100



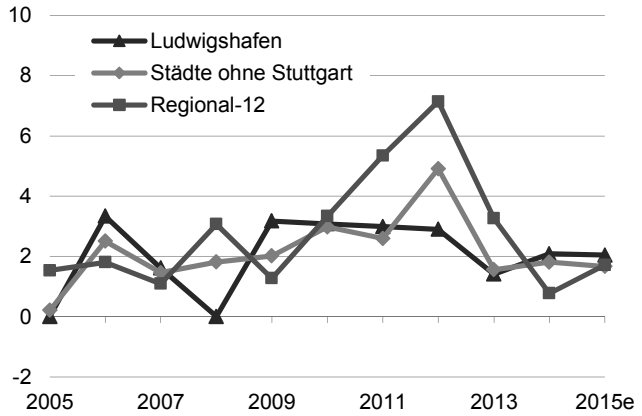
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Ludwigshafen

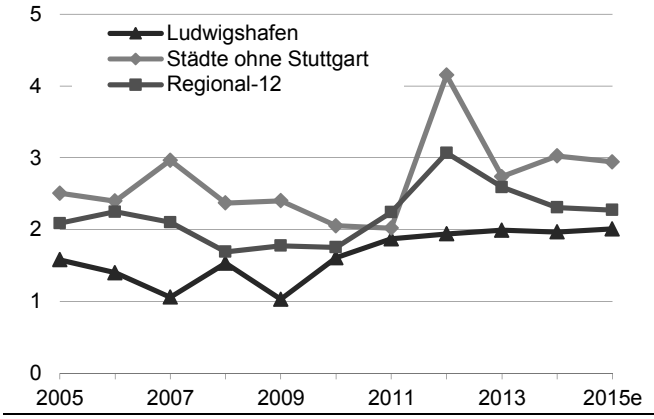
ERSTBEZUG DURCHSCHNITTSMIETE IN EURO JE M²



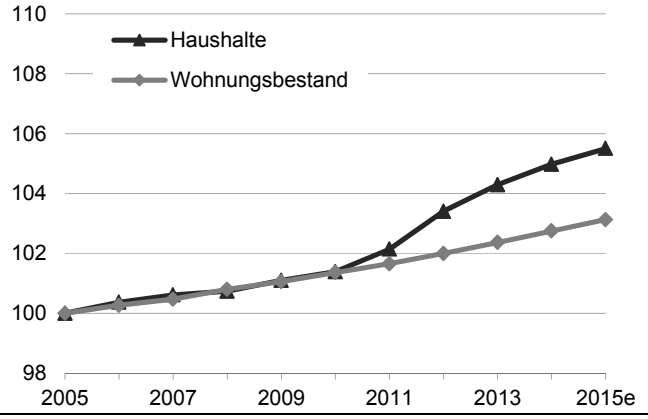
ERSTBEZUG DURCHSCHNITTSMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



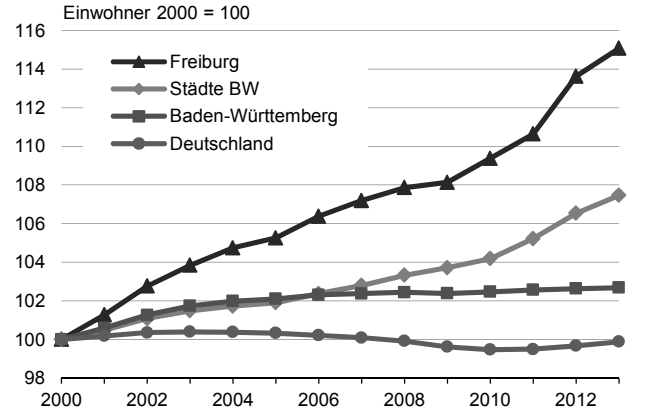
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

FREIBURG

Freiburg: Attraktiv, alternativ und erfolgreich

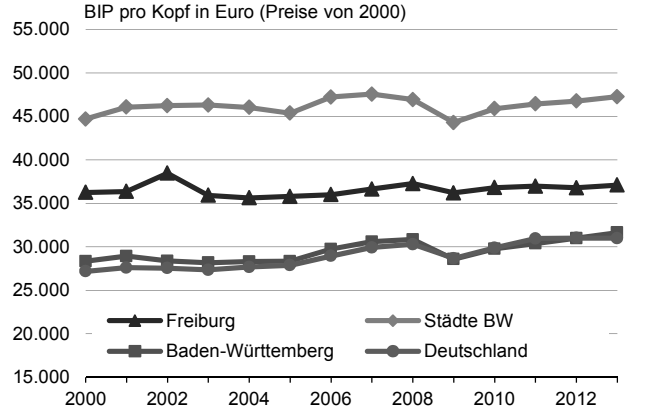
Freiburg ist Südbadens wirtschaftliches Zentrum und Teil der Trinationalen Metropolregion Oberrhein. Die 220.000 Einwohner große und stark wachsende Stadt profitiert von ihrer günstigen Lage in der Rheinschiene. Die Nähe zu Schwarzwald und Elsass sowie das historische Stadtbild mit Münster und Bächle machen Freiburg zu einem attraktiven Touristenziel, jährlich kommen über drei Millionen Gäste. Der Lebensstil ist alternativer als in anderen Städten. Freiburg war die erste Großstadt, in der 2002 ein Kandidat der Grünen zum Oberbürgermeister gewählt wurde. Auch wäre in vielen Städten ein weitgehend autofreier Stadtteil wie Vauban kaum denkbar. Die Wirtschaft wird von Dienstleistungen dominiert, das verarbeitende Gewerbe spielt kaum eine Rolle. In der „Green City“ ist Nachhaltigkeit wichtig, was sich im Branchen-Mix widerspiegelt: Unternehmen aus den Bereichen Solartechnik, Informations- und Medientechnik sowie der Umwelt- und Biotechnologie haben sich hier niedergelassen. Dabei ist die Entwicklung mit einer überproportional steigenden Beschäftigtenzahl erfolgreich. Außerdem ist Freiburg mit der Albert-Ludwigs-Universität mit 25.000 Studenten ein bedeutender Wissenschaftsstandort. In Uni-Rankings werden, etwa in Biologie, Jura und Medizin, oft gute Plätze erreicht. Die Universitätsklinik ist mit 10.000 Mitarbeitern der größte Arbeitgeber in Südbaden.

EINWOHNERENTWICKLUNG



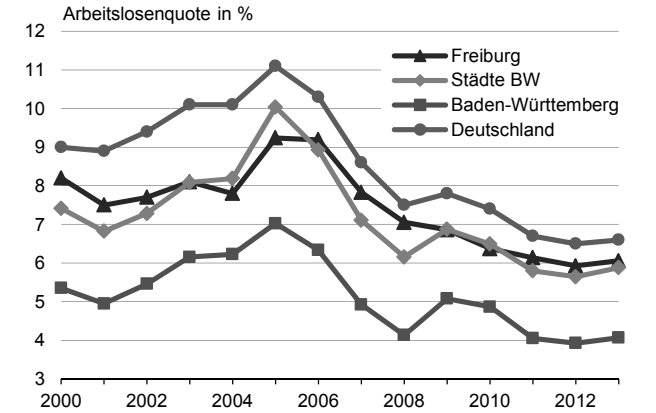
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

WIRTSCHAFTSLEISTUNG PRO KOPF



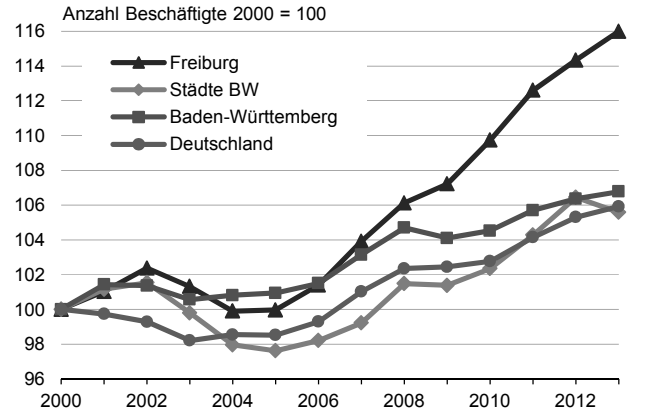
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

ARBEITSLOSENQUOTE



Quelle: BA, eigene Berechnungen

ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGTENZAHLEN



Quelle: Feri, eigene Berechnungen

Immobilienmarkt Freiburg

Handel: Gefragter – und teurer – Shopping-Standort

Die attraktive Stadt ist ein beliebter Shopping-Standort und entsprechend begehrt bei Filialisten und anderen Verkaufsflächennachfragern. Das große Interesse an Verkaufsräumen in der City schlägt sich in einer gemessen an vergleichbaren Immobilienstandorten sehr hohen Spitzenmiete von 150 Euro je Quadratmeter nieder. Die Flächennachfrage übersteigt bei weitem das Angebot. Durch die eher kleinteilige Gebäudestruktur, aber auch durch das Fehlen eines innerstädtischen Einkaufszentrums, ist der Filialisierungsgrad relativ niedrig. Das leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau kann durch die hohe Touristenzahl kompensiert werden. Hinzu kommen die benachbarten Franzosen und Schweizer, die immer häufiger in der Schwarzwaldmetropole shoppen. Der Aufwärtstrend des gefragten Standortes ist intakt. Die hohe Flächennachfrage dürfte trotz des schon hohen Mietniveaus für weitere Zuwächse sorgen, das Tempo des Anstiegs könnte aber etwas nachlassen.

Büro: Kleiner, teurer Standort mit hoher Nachfrage

Der vergleichsweise kleine Freiburger Büromarkt ist in den letzten Jahren deutlich langsamer gewachsen als die spürbar gestiegene Zahl der Bürobeschäftigten. Dementsprechend knapp sind attraktive Büroflächen, die Leerstandsquote ist niedrig. Zudem sind erhebliche Flächenanteile durch den hohen Eigennutzungscharakter des Marktes nicht für Mietinteressenten verfügbar. Der anhaltende Nachfrageüberhang schlägt sich in einer hohen und spürbar gestiegenen Spitzenmiete nieder, die vor allem in den Büroobjekten, die in den letzten Jahren entstanden sind, realisiert werden. Mit 15 Euro je Quadratmeter muss in Freiburg für hochwertige Büroflächen deutlich mehr bezahlt werden als im Durchschnitt der Oberzentren. Platz für neue Büroflächen bietet zukünftig das Areal „Güterbahnhof Nord“, wo neben Büros und Geschäften auch Wohnungen entstehen werden. Hier wird auch das Vorzeigeprojekt „Green City Tower“ realisiert, das sich durch ein innovatives Energiekonzept abhebt. Insgesamt dürfte sich der Markt weiterhin erfreulich entwickeln. Mit dem bereits erreichten Mietniveau ist der Spielraum für weitere Zuwächse aber nicht allzu groß.

Wohnen: Starkes Einwohnerwachstum sorgt für kräftigen Mietanstieg

Die hohe Lebensqualität und das attraktive Arbeitsplatzangebot haben die Freiburger Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren erheblich steigen lassen. Trotz eines noch vergleichsweise hohen Neubauniveaus konnte das Wohnungsangebot nicht mit der Nachfrage der wachsenden Zahl privater Haushalte Schritt halten. Das knappe Angebot hat sich in einem überproportional ausgeprägten Anstieg der Wohnungsmieten niedergeschlagen, die sich weit in Richtung des Stuttgarter Niveaus vorgetastet haben. Im Durchschnitt müssen für Neubauwohnungen schon fast 11 Euro je Quadratmeter gezahlt werden. Noch stärker ist der Anstieg in Spitzenlagen ausgefallen, hier stiegen die Mieten in den vergangenen zehn Jahren um fast 50 Prozent auf aktuell 14 Euro je Quadratmeter. Flächen für den Bau des benötigten Wohnraums – vor allem günstige Wohnungen sind knapp – stehen nur noch eingeschränkt, etwa im Rahmen des Güterbahnhofs Nord, zur Verfügung. Als Maßnahme gegen eine dauerhafte Wohnungsknappheit und anhaltende Mietsteigerungen soll langfristig ein neuer Stadtteil Wohnraum für 10.000 Menschen schaffen. Favorit der Stadt ist Dietenbach. Bis dort tatsächlich Wohnungen entstehen, werden aber noch einige Jahre vergehen. Damit bleibt der große Nachfragedruck dem Freiburger Wohnungsmarkt erhalten. Der Spielraum für weitere Mietzuwächse ist auf dem schon hohen Niveau aber limitiert, auch weil die Anzahl der Haushalte, die sich die Mieten leisten können, kleiner wird.

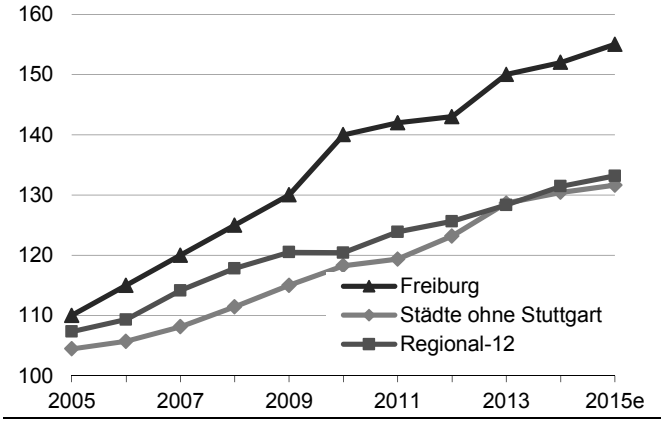
Kennzahlen zum Freiburger Immobilienmarkt

		2012		2013		2014e		2015e	
Wirtschaftliche Lage									
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	216	2,7	218	1,3	221	1,2	223	0,7
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	36,8	-0,5	37,1	0,9	37,5	1,0	38,0	1,4
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.316	0,3	1.325	0,7	1.339	1,0	1.352	1,0
Arbeitslosenquote (BA)	in %	5,9		6,1		-		-	
Einzelhandel									
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	143,0	0,7	150,0	4,9	152,0	1,3	155,0	2,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m² / pro Kopf in m²	475	2,2	493	2,3	494	2,2	500	2,2
Büro									
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	14,8	2,1	15,0	1,4	15,0	0,0	15,2	1,3
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	44,9	1,3	45,6	1,6	46,2	1,3	46,9	1,5
Leerstandsquote	in %	4,2		4,2		4,2		4,2	
Wohnen									
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	13,5	8,0	13,8	2,2	14,0	1,4	14,2	1,4
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	10,5	7,1	10,6	1,0	10,8	1,4	10,9	1,4
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	5,0		2,2		3,6		3,4	

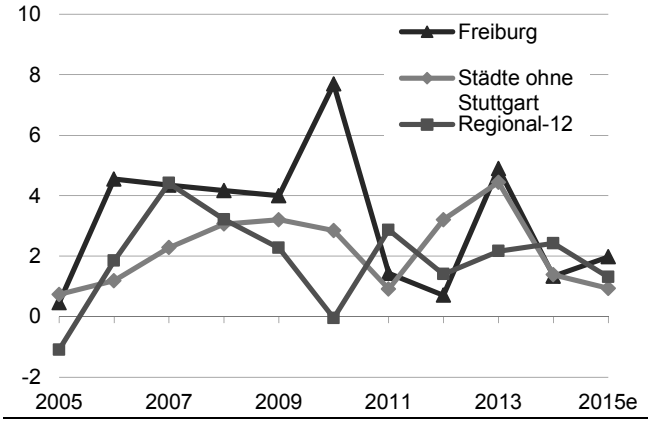
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Handelsimmobilien in Freiburg

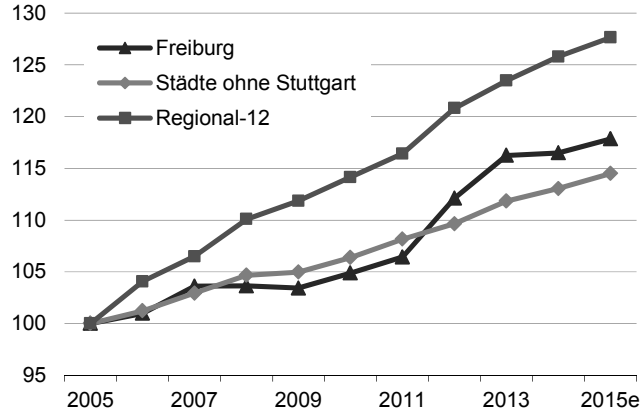
EINZELHANDEL SPITZENMIETE IN EURO JE M²



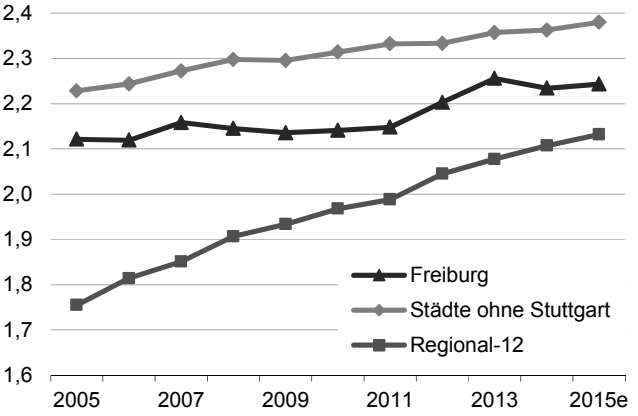
EINZELHANDEL SPITZENMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



EINZELHANDELSFLÄCHE 2005 = 100



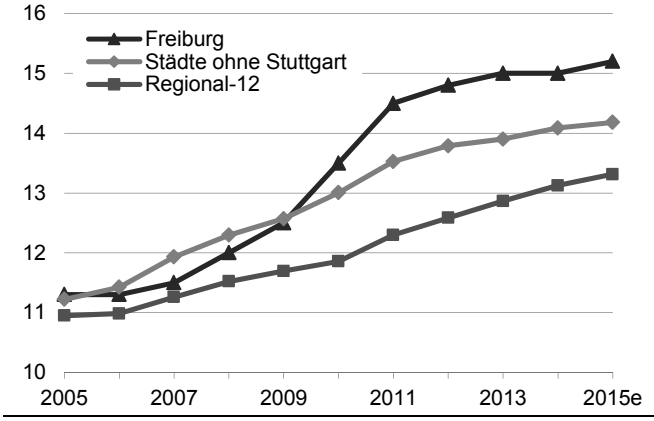
EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER IN M²



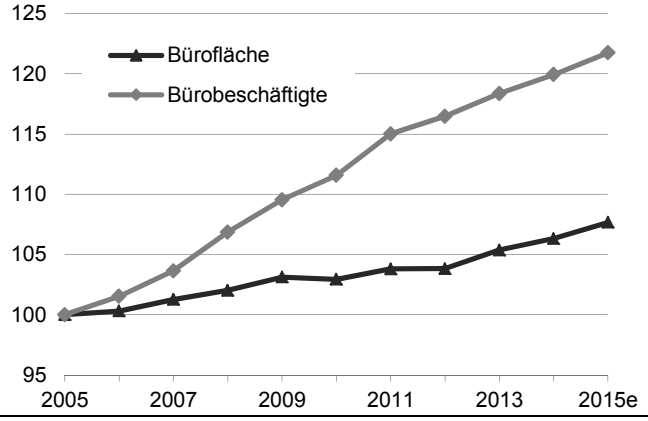
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Freiburg

BÜRO SPITZENMIETE IN EURO JE M²



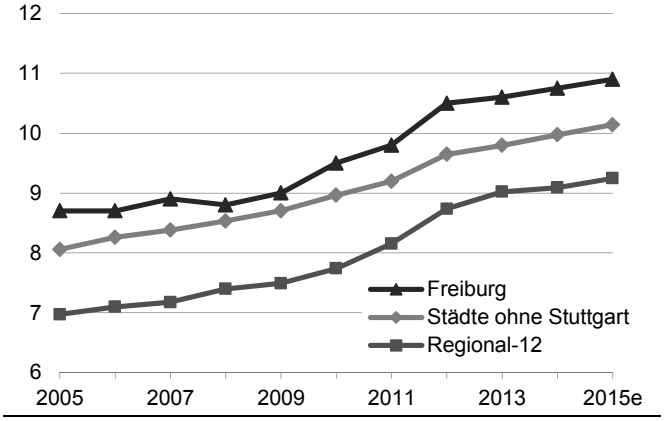
BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE 2005 = 100



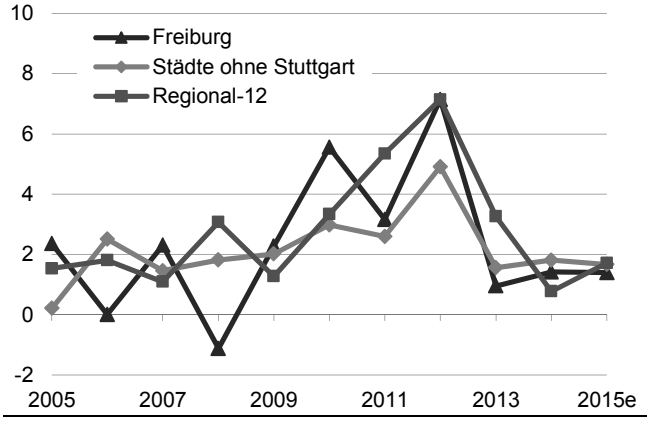
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Freiburg

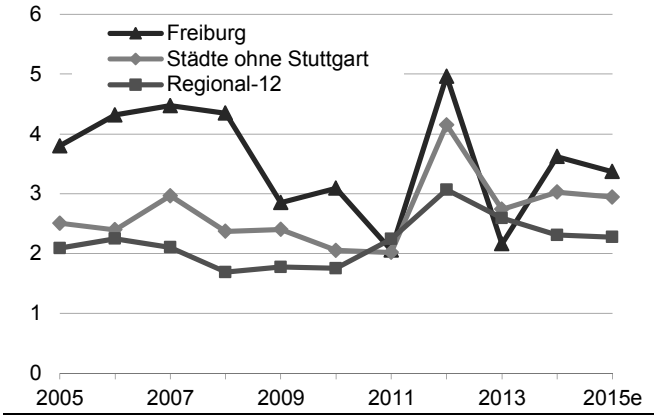
ERSTBEZUG DURCHSCHNITTSMIETE IN EURO JE M²



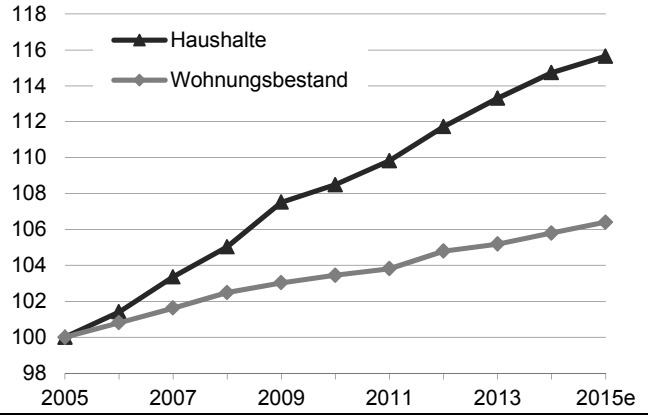
ERSTBEZUG DURCHSCHNITTSMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



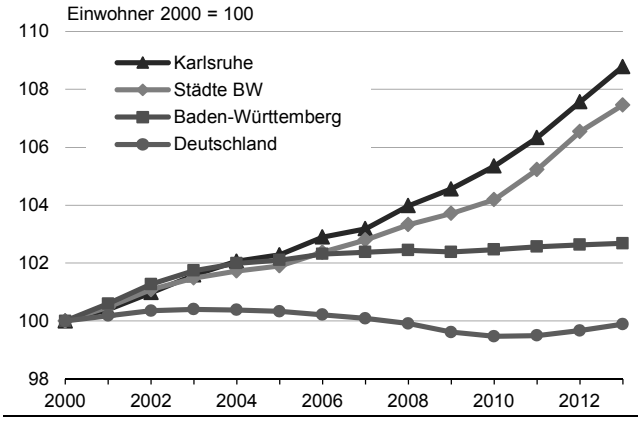
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

KARLSRUHE

Kräftig wachsendes Wissenschafts- und Dienstleistungszentrum

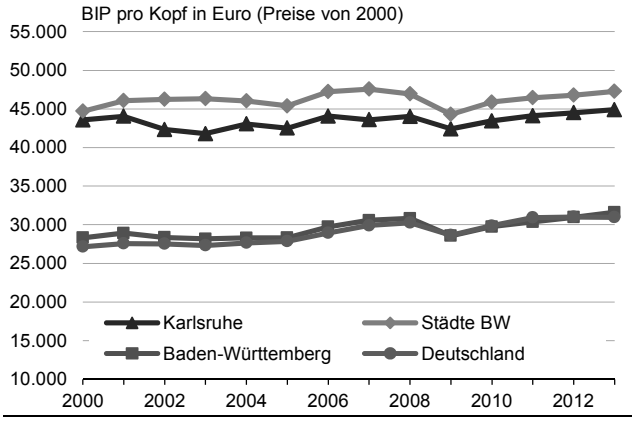
Karlsruhe kratzt – wie auch Mannheim – an der 300.000-Einwohnermarke. In den Verwaltungs-, Wissenschafts- und Dienstleistungszentrum wächst die Einwohnerzahl allerdings rascher als im eher industriell ausgerichteten Mannheim. Damit dürfte sich Karlsruhe auf mittlere Sicht den zweiten Platz der größten Städte Baden-Württembergs sichern. 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. Darüber hinaus verfügt Karlsruhe über eine Vielzahl von Forschungseinrichtungen sowie neun Hochschulen mit 40.000 Studenten. Prominenteste Einrichtung ist das 2009 aus dem Forschungszentrum und der Universität Karlsruhe hervorgegangene Karlsruher Institut für Technologie (KIT), das weltweite Anerkennung genießt. Die Beschäftigungsentwicklung ist leicht überdurchschnittlich. Eine städtebauliche Besonderheit der ehemaligen Residenzstadt ist der am Reißbrett geplante Grundriss der Barockstadt mit ihren fächerförmig angelegten Straßen und dem Schloss im Zentrum. Die Verkehrsanbindung ist mit den Autobahnen A5, A6 und A65 und dem ICE-Anschluss günstig.

EINWOHNERENTWICKLUNG



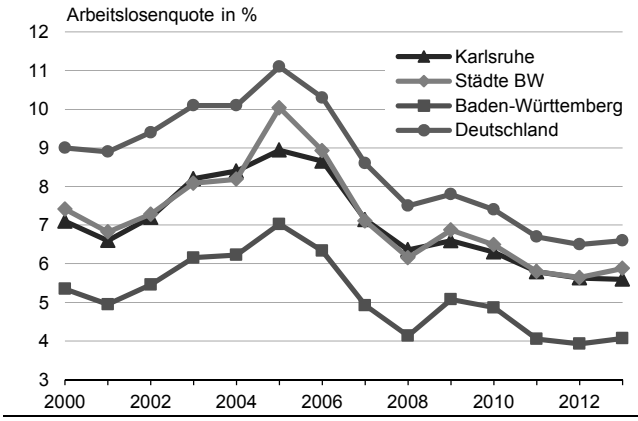
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

WIRTSCHAFTSLEISTUNG PRO KOPF



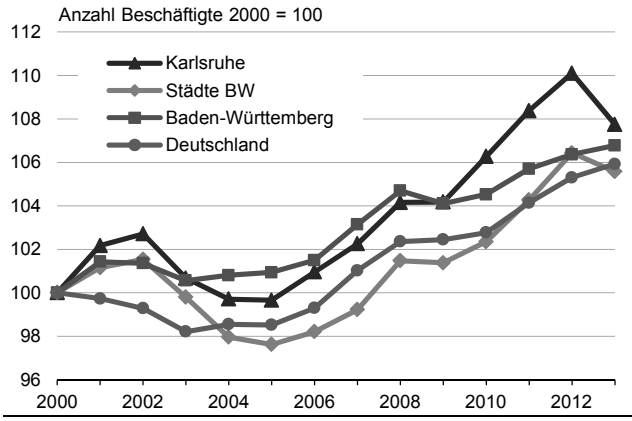
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

ARBEITSLOSENQUOTE



Quelle: BA, eigene Berechnungen

ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGTENZAHLEN



Quelle: Feri, eigene Berechnungen

Immobilienmarkt Karlsruhe

Handel: Rückläufige Mietentwicklung trotz guter Voraussetzungen für den Handel

Karlsruhe ist für den Einzelhandel attraktiv. Die Einwohnerzahl wächst, die Beschäftigung steigt und die Arbeitslosigkeit ist niedrig. Zudem reicht die Sogwirkung des Shopping-Standorts weit ins Umland, was anhand der Zentralitätskennziffer von fast 130 deutlich wird. Dazu kommt noch eine überdurchschnittliche Kaufkraft. Entsprechend gut ist die Nachfrage nach Verkaufsflächen. Dennoch stagniert die Spitzenmiete und folgt damit nicht dem allgemein steigenden Trend im Einzelhandel. Die 2005 erfolgte Eröffnung des großen innerstädtischen Shopping-Centers Ettlinger Tor hat den Einzelhandel zwar belebt, aber auch die Mietentwicklung belastet. Die Spitzenmiete ging bis 2010 um über 10 Prozent auf 105 Euro je Quadratmeter zurück. Dass die Spitzenmiete sich bis heute nicht stärker erholen konnte, ist aber nicht auf eine mangelnde Attraktivität des Einzelhandels, sondern vielmehr auf die umfangreichen Bauarbeiten in der City zurückzuführen. Zentrales Bauprojekt ist die unterirdische Verlegung der Straßenbahn in der 1A-Lage Kaiserstraße. Nach Vollendung der Baumaßnahmen wird die dann bis zum „Ettlinger Tor“ verlängerte Einkaufsmeile zwar attraktiver. Die Umbaumaßnahmen werden aber erst 2019 abgeschlossen sein, sodass die Belastungen noch länger anhalten. Dass die Spitzenmiete trotz der Baustellen anziehen konnte, dürfte auch mit den 2012 abgeschlossenen Umbaumaßnahmen der schmucken POSTGALERIE, die sich durch ihren beeindruckenden Sandsteinbau aus dem Jahr 1900 auszeichnet, zusammenhängen. Bei langfristig guten Aussichten ist das mittelfristige Mietsteigerungspotenzial am Standort Karlsruhe aber beschränkt.

Büro: Die öffentliche Nachfragedominanz nimmt allmählich ab

Die Zahl der Bürobeschäftigten wuchs in den vergangenen Jahren schneller als die Bürofläche. Im Zuge des steigenden Flächenbedarfs und des begrenzten Angebots konnte die Spitzenmiete spürbar auf 12,50 Euro je Quadratmeter zulegen. Dass zuvor nicht stärker Büroflächen entwickelt wurden, dürfte auch mit dem bis vor einigen Jahren recht niedrigen Mietniveau in Karlsruhe zusammenhängen. Zum einen wurde der Markt von einer kräftigen Flächenexpansion in den 1990er Jahren belastet, zum anderen war die damalige Nachfrage stark von der öffentlichen Verwaltung abhängig. Heute prägt den Büromarkt auf der einen Seite die großflächige Eigennutzung im öffentlichen Bereich, der auf der anderen Seite eine gute Nachfrage von kleineren innovativen Technologie- und Dienstleistungsunternehmen gegenübersteht. Der Flächenumsatz des Marktes ist relativ stabil, die Leerstandsquote liegt im unteren einstelligen Bereich und ist damit sehr niedrig. Die Spitzenmiete könnte bedingt durch das knappe Angebot an attraktiven Flächen noch etwas zulegen.

Wohnen: Wachsende Stadt, steigende Mieten

Karlsruhe wächst in etwa im Trend der baden-württembergischen Großstädte. Und auch die Wohnungsmieten folgen dicht dem Marktdurchschnitt. Mit einer noch gerade eben einstelligen Durchschnittsmiete für Neubauten ist das Wohnen in Karlsruhe auch angesichts der Stadtgröße noch vergleichsweise günstig. Für den steigenden Wohnungsbedarf aufgrund der wachsenden Einwohnerzahl ist die Stadt zwar vergleichsweise gut gewappnet, weil sie über einige Konversionsflächen und nicht mehr benötigte Bahnareale verfügt. Dennoch ist das Fertigstellungsniveau nicht allzu hoch. Insbesondere im Geschosswohnungsbau reichen die Fertigstellungen nicht für die Nachfrage aus. Vor allem Studenten klagen über eine schwierige Wohnungsmarktlage. Unter dem Strich dürften die Wohnungsmieten in Karlsruhe weiter anziehen.

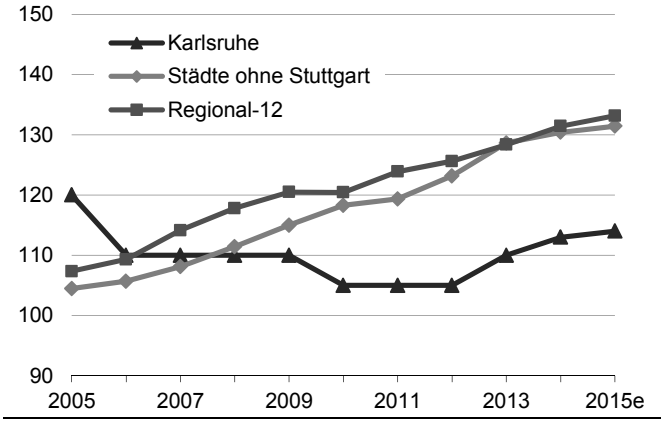
Kennzahlen zum Karlsruher Immobilienmarkt

		2012		2013		2014e		2015e	
Wirtschaftliche Lage									
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	298	1,2	302	1,1	304	0,9	306	0,7
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	44,5	0,9	44,9	0,9	45,4	1,1	45,9	1,2
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.512	0,6	1.523	0,7	1.537	0,9	1.552	0,9
Arbeitslosenquote (BA)	in %	5,6		5,6		-		-	
Einzelhandel									
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	105	0,0	110	4,8	113	2,7	114	0,9
Einzelhandelsfläche	in Tausend m² / pro Kopf in m²	512	1,7	521	1,7	524	1,7	527	1,7
Büro									
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	12,5	4,2	12,5	0,0	12,8	2,4	12,9	0,8
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	75,9	0,9	76,4	0,7	77,2	1,0	78,0	1,1
Leerstandsquote	in %	2,1		2,2		2,1		2,1	
Wohnen									
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	12,0	9,1	12,2	1,7	12,4	1,6	12,6	1,6
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	9,5	5,6	9,5	0,0	9,7	2,1	9,9	2,1
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	4,5		2,6		2,5		2,4	

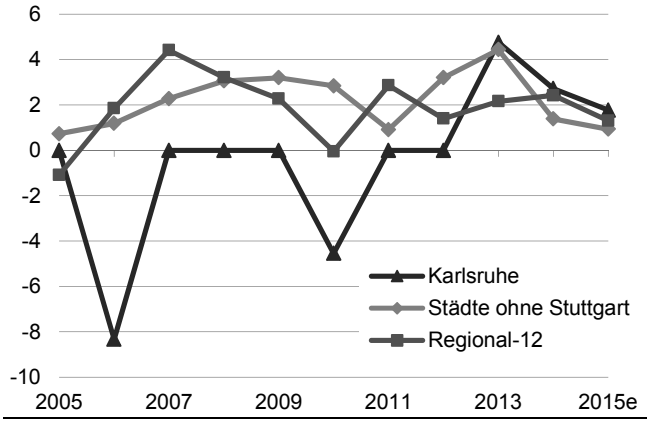
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Handelsimmobilien in Karlsruhe

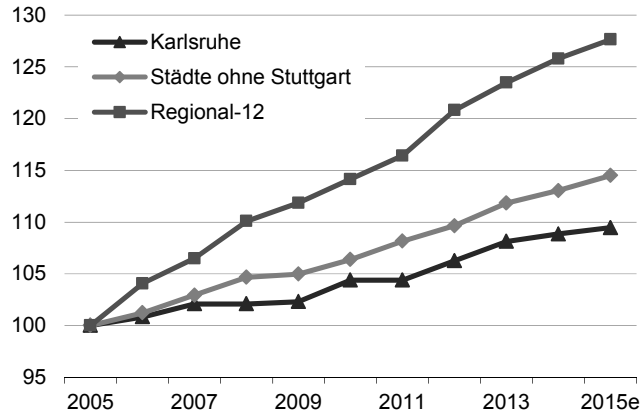
EINZELHANDEL SPITZENMIETE IN EURO JE M²



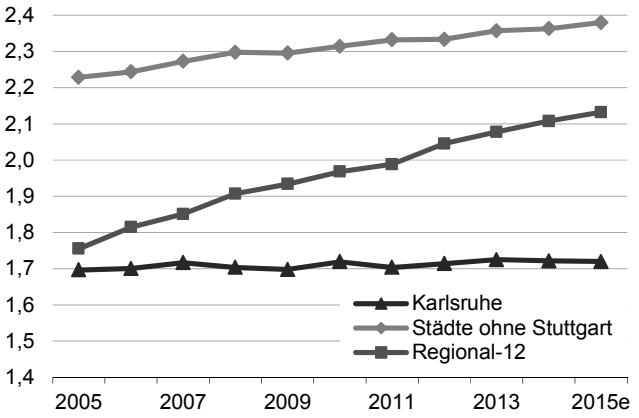
EINZELHANDEL SPITZENMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



EINZELHANDELSFLÄCHE 2005 = 100



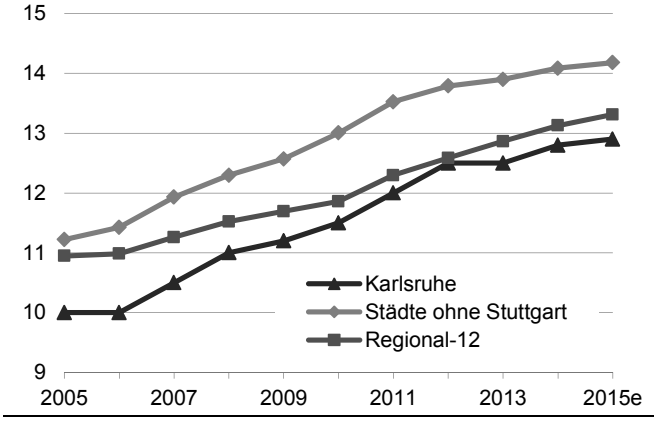
EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER IN M²



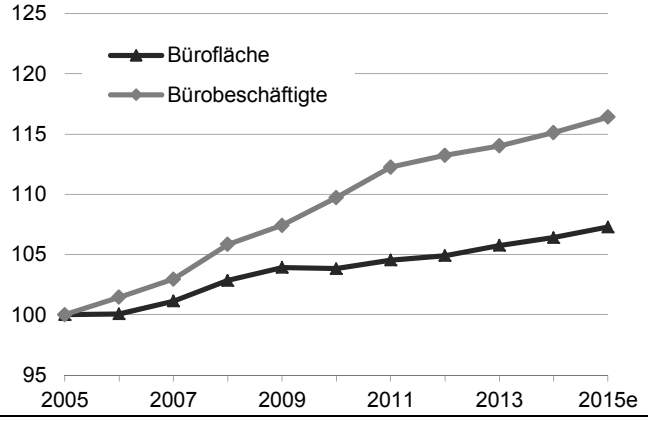
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Karlsruhe

BÜRO SPITZENMIETE IN EURO JE M²



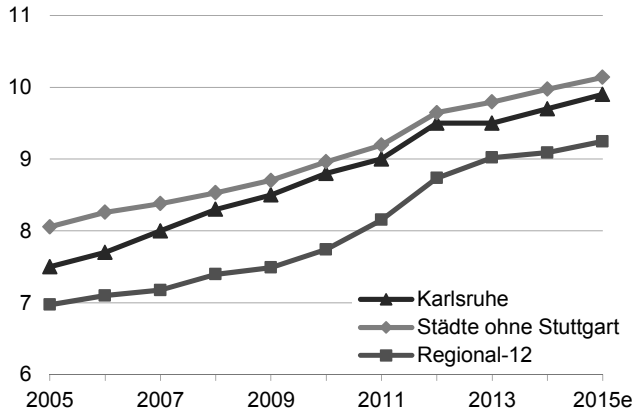
BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE 2005 = 100



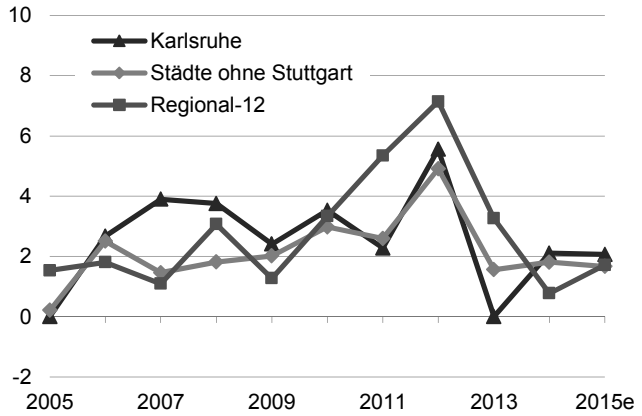
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Karlsruhe

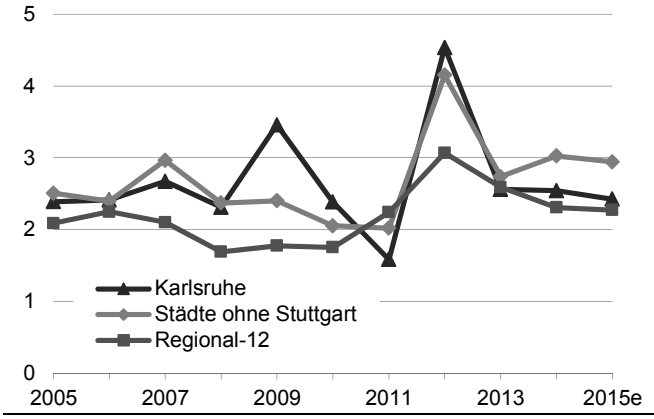
ERSTBEZUG DURCHSCHNITTSMIETE IN EURO JE M²



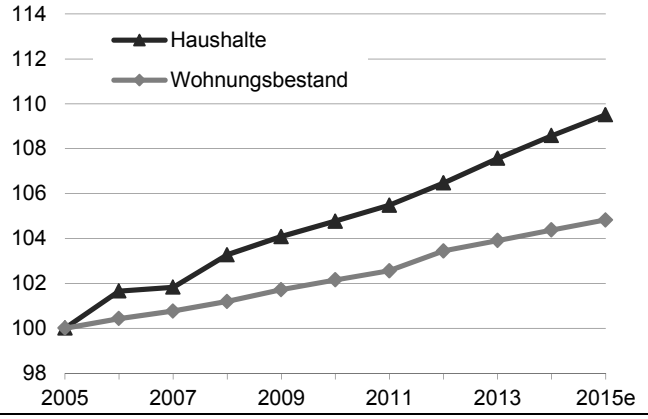
ERSTBEZUG DURCHSCHNITTSMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



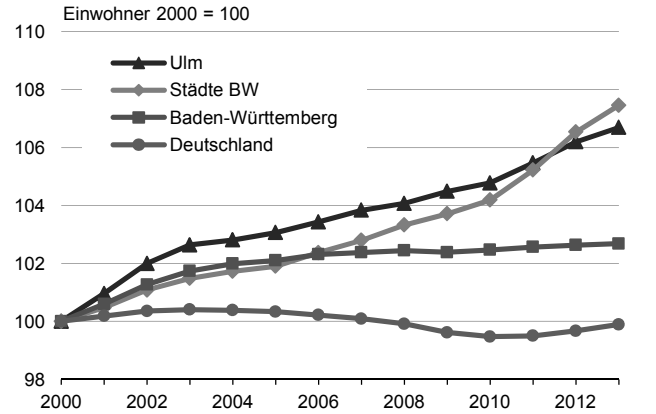
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

ULM

Doppelstadt Ulm / Neu-Ulm mit Zukunftspotenzial

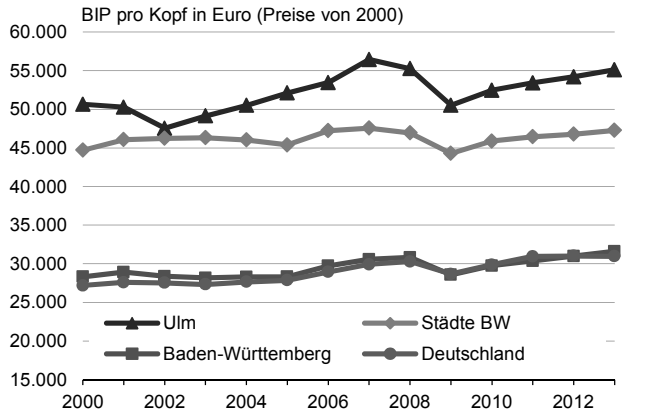
Ulm ist mit nicht ganz 120.000 Einwohnern die kleinste Stadt im Rahmen dieses Marktberichts. Die Bevölkerung wächst etwa im Durchschnitt baden-württembergischer Großstädte. Im Bundesland liegt Ulm auf dem sechsten Rang, etwa gleichauf mit den „Verfolgern“ Heilbronn und Pforzheim. Allerdings bildet die Stadt zusammen mit dem bayerischen Neu-Ulm ein länderübergreifendes Doppelzentrum mit 170.000 Einwohnern. Die Doppelstadt bildet das Oberzentrum der Region. Die nächstgelegenen Großstädte Augsburg und Stuttgart sind jeweils gute 90 Kilometer entfernt. Als Wirtschaftsstandort profitiert Ulm von der günstigen Lage am Autobahnkreuz Ulm/Elchingen, das A7 und A8 verbindet. Zudem ist Ulm an das ICE-Netz angeschlossen. Wichtige Wirtschaftszweige sind Elektronik, Logistik und FahrZugbau – vor allem Nutzfahrzeuge wie der Skifahrern bekannte Kässbohrer PistenBully. Die Ulmer Wirtschaft zeichnet sich durch einen kräftigen Anstieg der Beschäftigung und eine niedrige Arbeitslosenquote von 5 Prozent aus. Positiv hat sich die Ende der 1960er Jahre als „Medizinisch-Naturwissenschaftliche Hochschule Ulm“ gegründete Universität ausgewirkt, an der 10.000 Studenten eingeschrieben sind. Die Universitätsklinik ist mit fast 6.000 Mitarbeitern der größte Ulmer Arbeitgeber. Im Prognos Zukunftsatlas kommt Ulm von insgesamt 402 Regionen unter die Top-20.

EINWOHNERENTWICKLUNG



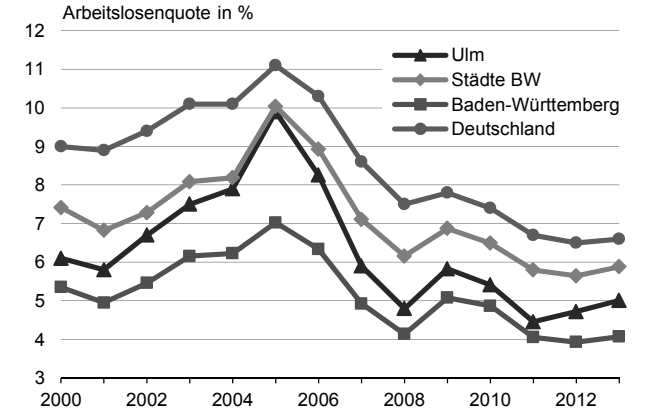
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

WIRTSCHAFTSLEISTUNG PRO KOPF



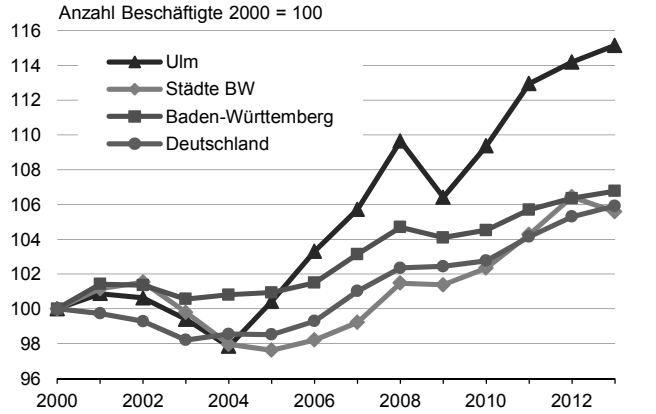
Quelle: Feri, eigene Berechnungen

ARBEITSLOSENQUOTE



Quelle: BA, eigene Berechnungen

ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGTENZAHLEN



Quelle: Feri, eigene Berechnungen

Immobilienmarkt Ulm

Handel: Attraktiver Shopping-Standort zwischen Stuttgart und Augsburg

Die Rahmenbedingungen für den Ulmer Einzelhandel sind bestens. Die verkehrsgünstig gelegene Stadt ist der herausragende Einkaufs-Standort in der Region. Und die attraktive Innenstadt bietet gute Voraussetzungen für einen ausgiebigen Einkaufsbummel. Dementsprechend strömen viele Kunden aus dem Umland zum Shoppen in die City, was sich in einer hohen Zentralitätskennziffer von über 140 niederschlägt. Zudem ist die Kaufkraft in der wirtschaftsstarken Region überdurchschnittlich hoch. Groß ist folglich auch das Interesse von Filialisten und lokalen Einzelhändlern an hochwertigen Verkaufsflächen. Die große Nachfrage kann vom bestehenden Angebot nicht gedeckt werden. Daraus resultiert mit 115 Euro je Quadratmeter eine Spitzenmiete, die weit über dem Durchschnitt vergleichbarer Städte liegt. Diese Ausgangslage ruft auch Projektentwickler auf den Plan. Am weitesten fortgeschritten ist die Glacis-Galerie in Neu-Ulm, die voraussichtlich im kommenden Frühjahr öffnen wird. In der Ulmer City selbst sind die Sedelhöfe geplant. Nach dem Rückzug des Investors MAB stockt das Projekt aber derzeit, sodass die für 2016 geplante Eröffnung fraglich ist. Für das Ende der 1990er Jahre außerhalb der Ulmer City gebaute Blautal-Center sind als Reaktion auf die neue Konkurrenz größere Investitionen vorgesehen. Die Aussichten für Einzelhandelsimmobilien in Ulm sind weiterhin gut. Mit der anstehenden Ausweitung der ohnehin relativ großen Verkaufsfläche dürfte sich der Mietanstieg – auch aufgrund des schon hohen Niveaus – aber abflachen.

Büro: Wandel zur Wissenschaftsstadt hat den Büromarkt beflügelt

Der mit der Universitätsgründung eingeleitete Wandel in Richtung „Wissenschaftsstadt“ – so bezeichnet sich die Stadt heute offiziell – hat den Bedarf nach Büroflächen spürbar erhöht. Die Beschäftigtenzahl insgesamt und damit vor allem auch die Bürobeschäftigung haben in den letzten Jahren ein kräftiges Wachstum erfahren. Der Büroflächenbestand konnte damit trotz verschiedener Neubauprojekte nicht mithalten. Durch die gute Nachfrage liegt die Spitzenmiete für Büroflächen – etwa im neuen BüroCenter K3 – mit fast 15 Euro je Quadratmeter, abgesehen von den Top-Standorten, am oberen Ende der Skala. Es ist zwar weiterhin eine gute Flächennachfrage zu erwarten, die Luft für weitere Anstiege der Spitzenmiete ist angesichts der erreichten Miethöhe aber dünn geworden.

Wohnen: Hohe Nachfrage und ein knappes Wohnungsangebot lassen das Mietniveau weiter steigen

Auch am Wohnungsmarkt schlägt sich der Aufschwung der Stadt in spürbar steigenden Mieten nieder. Dadurch konnte Ulm jüngst in den kleinen Kreis der Städte aufsteigen, in denen für Neubauwohnungen ein zweistelliger Eurobetrag je Quadratmeter gezahlt werden muss. In Spitzenlagen sind es fast 12 Euro. Das Wohnungsangebot ist infolge des anhaltenden Einwohnerwachstums viel zu knapp. Um die Abwanderung von Familien in das günstigere Umland zu vermeiden, wurden zwar in der Vergangenheit Bauareale entwickelt, in denen aber vor allem Einfamilienhäuser entstanden. Kleine attraktive Wohnungen in der City für Singles, Studenten und „Best Ager“ – also die Generation 50plus – werden dagegen nicht in ausreichendem Umfang gebaut. Durch den fortgesetzten Nachfrageüberhang im Mietwohnungsbereich dürfte das Mietniveau weiter anziehen. Auf lange Sicht dürfte die Attraktivität der Stadt als Wohnort noch weiter zunehmen, wenn sich mit der Neubaustrecke Wendlingen-Ulm die Fahrtzeit mit dem ICE nach Stuttgart auf weniger als 30 Minuten halbiert.

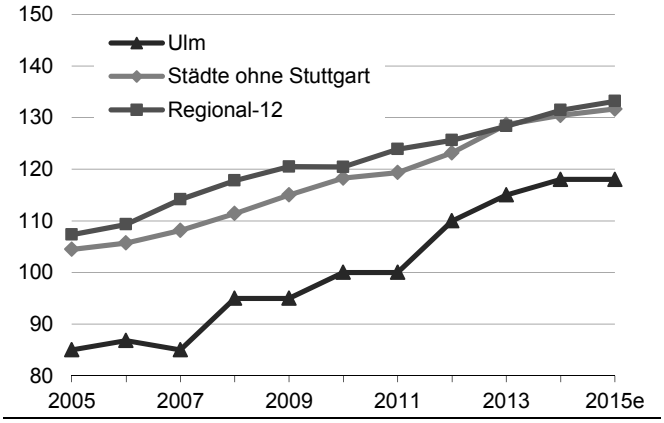
Kennzahlen zum Ulmer Immobilienmarkt

		2012		2013		2014e		2015e	
Wirtschaftliche Lage									
Einwohner	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	118	0,7	118	0,5	119	0,5	119	0,4
BIP pro Kopf	in Tausend Euro / ggü. Vorjahr in %	54,2	1,5	55,1	1,7	56,0	1,5	56,9	1,6
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in Euro monatlich / ggü. Vorjahr in %	1.629	0,7	1.650	1,3	1.675	1,5	1.699	1,5
Arbeitslosenquote (BA)	in %	4,7		5,0		-		-	
Einzelhandel									
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	110,0	10,0	115,0	4,5	118,0	2,6	118,0	0,0
Einzelhandelsfläche	in Tausend m² / pro Kopf in m²	508	4,3	509	4,3	514	4,3	518	4,3
Büro									
Spitzenmiete	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	14,5	3,6	14,8	2,1	14,9	0,7	15,0	0,7
Bürobeschäftigte	in Tausend / ggü. Vorjahr in %	33,7	1,4	34,1	1,3	34,6	1,4	35,1	1,5
Leerstandsquote	in %	4,1		4,1		4,2		4,2	
Wohnen									
Miete Erstbezug Toplage	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	11,5	15,0	11,5	0,0	11,7	1,7	11,9	1,7
Miete Erstbezug Durchschnitt	in Euro je m² / ggü. Vorjahr in %	9,2	8,2	10,0	8,7	10,3	3,0	10,5	1,9
Fertigstellungen	auf 1.000 Einwohner	3,4		3,5		3,3		2,9	

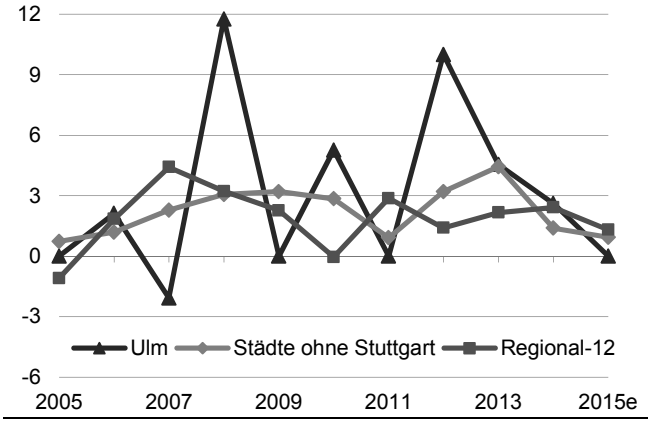
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Handelsimmobilien in Ulm

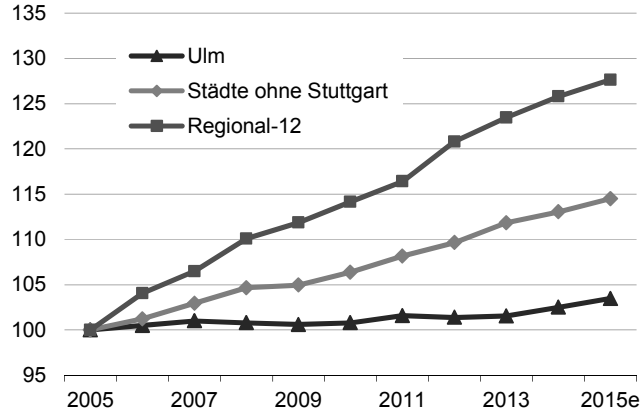
EINZELHANDEL SPITZENMIETE IN EURO JE M²



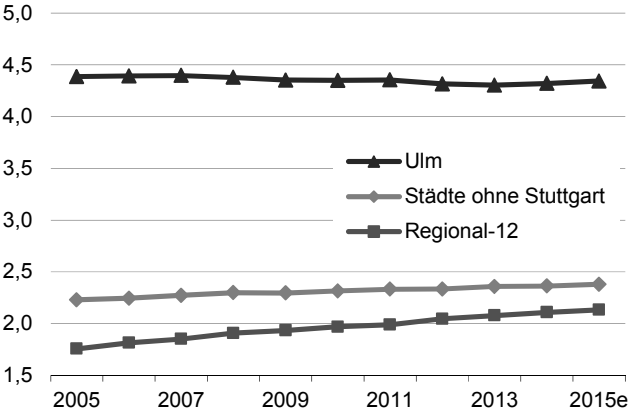
EINZELHANDEL SPITZENMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



EINZELHANDELSFLÄCHE 2005 = 100



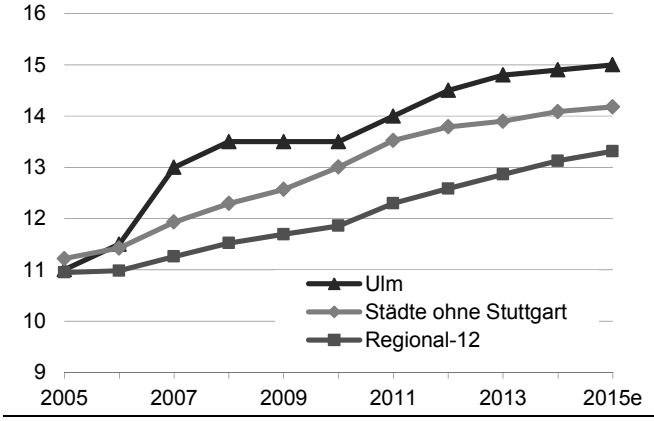
EINZELHANDELSFLÄCHE JE EINWOHNER IN M²



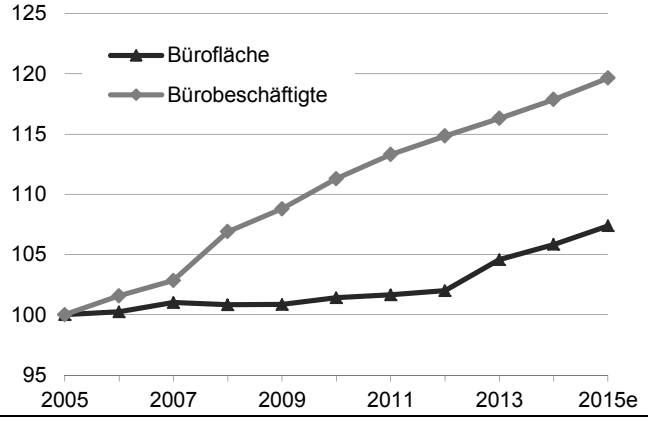
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien in Ulm

BÜRO SPITZENMIETE IN EURO JE M²



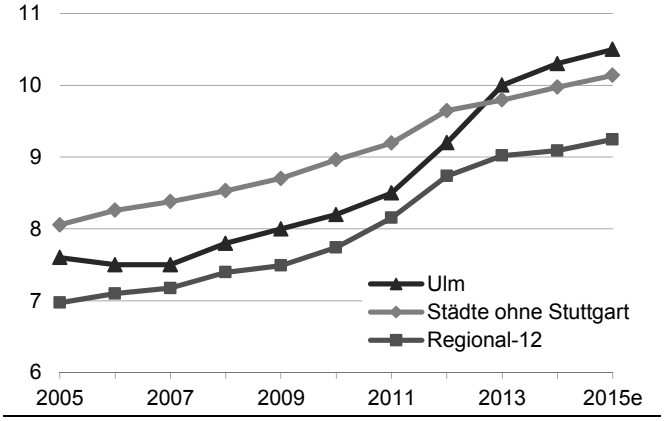
BÜROBESCHÄFTIGTE UND BÜROFLÄCHE 2005 = 100



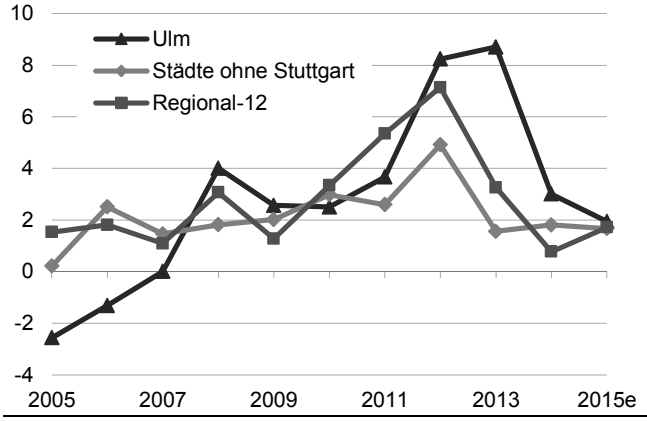
Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Wohnimmobilien in Ulm

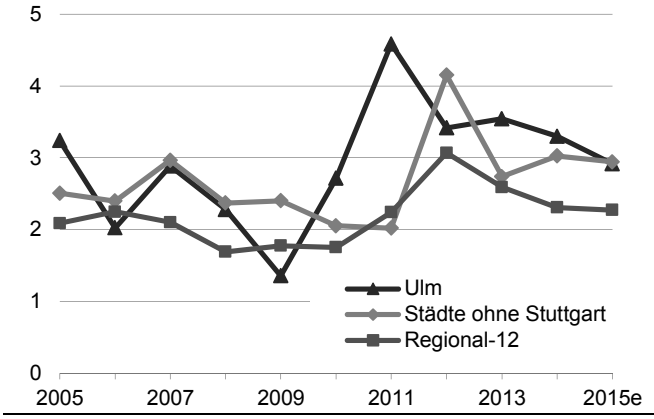
ERSTBEZUG DURCHSCHNITTSMIETE IN EURO JE M²



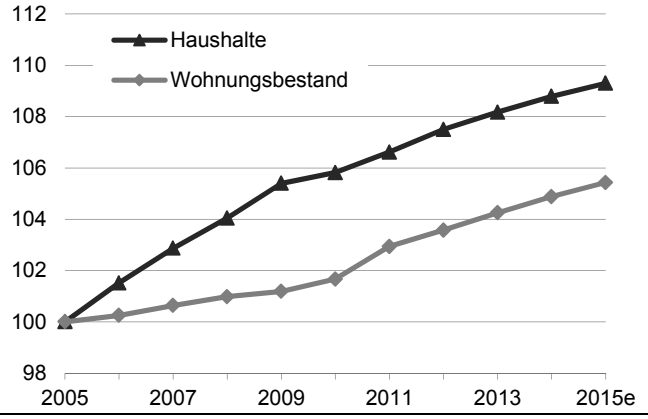
ERSTBEZUG DURCHSCHNITTSMIETE GEGENÜBER VORJAHR IN %



WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN AUF 1.000 EINWOHNER



WOHNUNGSBESTAND UND HAUSHALTE JEWEILS IN TAUSEND



Quelle: BulwienGesa, Feri, eigene Berechnungen, Prognose DZ BANK Research

Impressum

Herausgeber: DG HYP – Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG,
Rosenstraße 2, 20095 Hamburg

Vorstand: Dr. Georg Reutter (Vorsitzender), Manfred Salber

Autoren:

Verantwortlich: Stefan Bielmeier, Leiter Research und Volkswirtschaft
Dr. Michael Holstein, Leiter Volkswirtschaft

Verfasser: Thorsten Lange, Analyst Immobilienmärkte

Alle DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main 2014

Nachdruck und Vervielfältigung nur mit Genehmigung der DG HYP

Disclaimer

Herausgeber dieses Dokuments ist die DG HYP – Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg

Dieses Dokument dient ausschließlich Informationszwecken. Dieses Dokument ist durch die DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank („DZ BANK") erstellt und zur Verteilung in der Bundesrepublik Deutschland bestimmt. Dieses Dokument richtet sich nicht an Personen mit Wohn- und / oder Gesellschaftssitz und / oder Niederlassungen im Ausland, vor allem in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Großbritannien oder Japan. Dieses Dokument darf im Ausland nur in Einklang mit den dort geltenden Rechtsvorschriften verteilt werden, und Personen, die in den Besitz dieser Informationen und Materialien gelangen, haben sich über die dort geltenden Rechtsvorschriften zu informieren und diese zu befolgen. Dieses Dokument stellt weder ein öffentliches Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb von Wertpapieren oder Finanzinstrumenten dar. Die DZ BANK ist insbesondere nicht als Anlageberater oder aufgrund einer Vermögensbetreuungspflicht tätig. Dieses Dokument ist keine Finanzanalyse. Alle hierin enthaltenen Bewertungen, Stellungnahmen oder Erklärungen sind diejenigen des Verfassers des Dokuments und stimmen nicht notwendigerweise mit denen dritter Parteien überein. Die DZ BANK hat die Informationen, auf die sich das Dokument stützt, aus als zuverlässig erachteten Quellen übernommen, ohne jedoch alle diese Informationen selbst zu verifizieren. Dementsprechend gibt die DZ BANK keine Gewährleistungen oder Zusicherungen hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit der hierin enthaltenen Informationen oder Meinungen ab. Die DZ BANK übernimmt keine Haftung für unmittelbare oder mittelbare Schäden, die durch die Verteilung und / oder Verwendung dieses Dokuments verursacht werden und/oder mit der Verteilung und/oder Verwendung dieses Dokuments im Zusammenhang stehen. Eine Investitionsentscheidung bezüglich irgendwelcher Wertpapiere oder sonstiger Finanzinstrumente sollte auf der Grundlage eines Beratungsgespräches sowie Prospekts oder Informationsmemorandums erfolgen und auf keinen Fall auf der Grundlage dieses Dokuments. Unsere Empfehlungen können je nach den speziellen Anlagezielen, dem Anlagehorizont oder der individuellen Vermögenslage für einzelne Anleger nicht oder nur bedingt geeignet sein. Da Trading-Empfehlungen stark auf kurzfristigen technischen Aspekten basieren, können sie auch im Widerspruch zu anderen Aussagen mit Empfehlungscharakter der DZ BANK stehen. Die Empfehlungen und Meinungen entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments. Sie können aufgrund künftiger Entwicklungen überholt sein, ohne dass das Dokument geändert wurde.

Zuständige Aufsichtsbehörde

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht,
Lurgiallee 12, 60439 Frankfurt am Main, Germany

Ansprechpartner DG HYP

Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG
20095 Hamburg
Rosenstraße 2
Postfach 10 14 46
20009 Hamburg
Telefon (0 40) 33 34-0
Telefax (0 40) 33 34-11 11
Internet: www.dghyp.de

Immobilienzentrum Stuttgart
Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart
Telefon (07 11) 12 09 38-0
Telefax (07 11) 12 09 38-30

Harald Alber
Leiter Immobilienzentrum Stuttgart
Telefon (07 11) 12 09 38-10
Harald.Alber@dghyp.de

Anke Brandner
Assistenz
Telefon (07 11) 12 09 38-0
Anke.Brandner@dghyp.de

Sven Geisler
Vertriebsdirektor
Telefon (07 11) 12 09 38-12
Sven.Geisler@dghyp.de

Tina Matter
Regionaldirektorin
Telefon (07 11) 12 09 38-16
Tina.Matter@dghyp.de

Martin Merkel
Regionaldirektor
Telefon (07 11) 12 09 38-13
Martin.Merkel@dghyp.de

Götz Nagel
Regionaldirektor Volksbanken Raiffeisenbanken
Telefon (07 11) 12 09 38-23
Goetz.Nagel@dghyp.de

Uwe Trützschler
Regionaldirektor
Telefon (07 11) 12 09 38-14
Uwe.Truetzschler@dghyp.de

Rainer Wetzel
Regionaldirektor
Telefon (07 11) 12 09 38-15
Rainer.Wetzel@dghyp.de

Ansprechpartner VR WERT

VR WERT
Gesellschaft für Immobilienbewertungen mbH
Standort Stuttgart
Königstraße 41
70173 Stuttgart
Telefon (07 11) 30 58 94-50
Telefax (07 11) 30 58 94-55
Internet: www.vrwert.de
info@vrwert.de

Volker Stegmüller
Dipl.-Ing. Architekt (BDB)
Immobiliengutachten CIS HypZert (F/M)
Telefon (07 11) 30 58 94-51
v.stegmueller@vrwert.de

Melanie Mangold
Dipl.-Ing. (Bauwesen)
Immobiliengutachten CIS HypZert (F)
Telefon (07 11) 30 58 94-50
melanie.mangold@vrwert.de

Thomas Schroth
Dipl. Bankbetriebswirt (ADG)
Immobiliengutachten CIS HypZert (F/M)
Telefon (07 11) 30 58 94-52
thomas.schroth@vrwert.de

Dipl.-Volkswirt Dominik Schuler, M.Sc.
Immobiliengutachter
Telefon (07 11) 30 58 94-50
Mobil (0176) 12 13 43 02
dominik.schuler@vrwert.de

Dipl.-Ingenieur Heinrich Haug
CIS HypZert (F/M)
Telefon (07 11) 30 58 94-53
Mobil (0176) 12 13 43 06
heinrich.haug@vrwert.de

DG HYP
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG
Rosenstraße 2 | 20095 Hamburg
Tel.: (0 40) 33 34-0 | Fax: (0 40) 33 34-11 11
www.dghyp.de

Stand: Dezember 2014