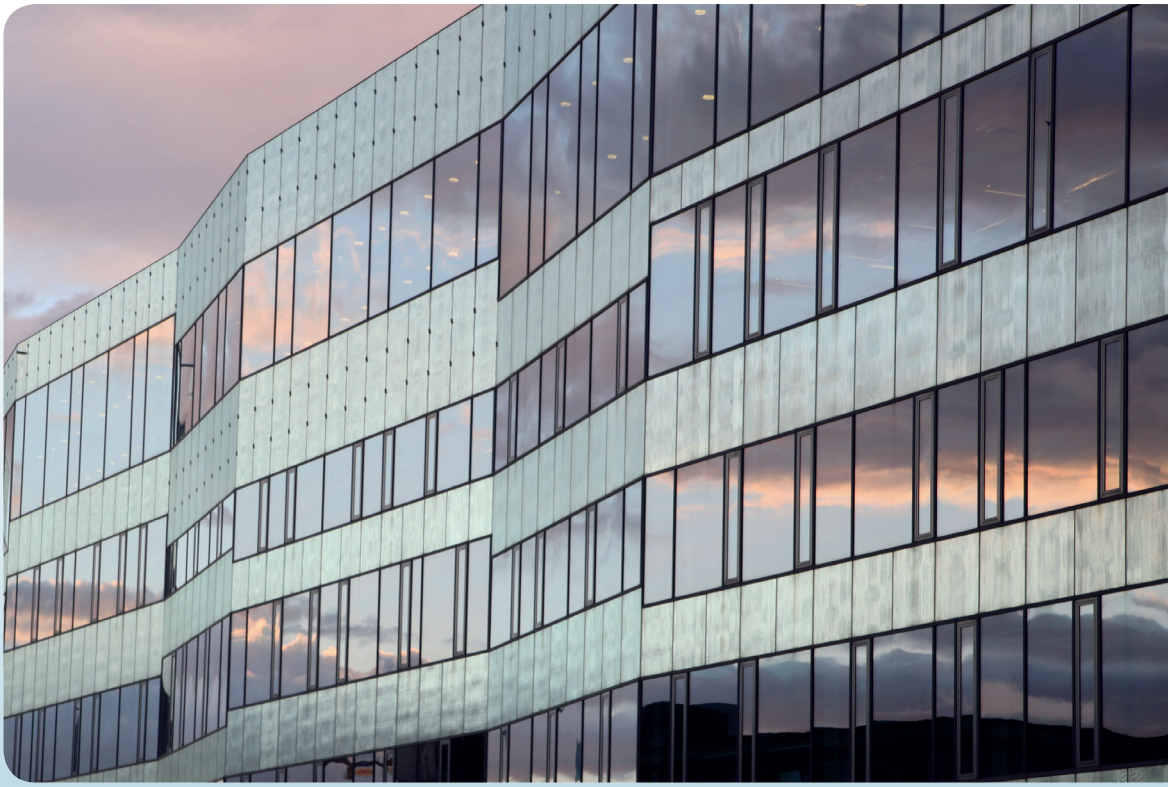
Immobilienstandort Baden-Württemberg 2011

EINE FACHTHEMENREIHE DER DG HYP April 2011

Büro und Wohnen – Aufwärtstrend bei Mieten setzt sich fort



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank
DG HYP

Inhalt

Grußwort 2

Einführung 3

Summary 4

Büro- und Wohnimmobilien in Baden-Württemberg 6

Immobilienstandort Baden-Württemberg 6

Büro – Marktsituation und Prognose 8

Wohnen – Marktsituation und Prognose 10

Exkurs: Demografische Entwicklung Baden-Württemberg 12

Region Stuttgart im Überblick 13

Stadt Stuttgart 14

Landkreise der Region Stuttgart 16

- Landkreis Ludwigsburg 19
- Landkreis Esslingen 20
- Landkreis Rems-Murr 21
- Landkreis Böblingen 22
- Landkreis Göppingen 23

Region Rhein-Neckar im Überblick 24

- Mannheim 25
- Heidelberg 27
- Landkreis Rhein-Neckar 29

Freiburg 31

Karlsruhe 33

Ulm 35

Überblick Marktdaten 37

Impressum 39

- Disclaimer

Ansprechpartner DG HYP/VR WERT 40

Grußwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der vorliegenden Studie arbeitet die DG HYP erstmals die zentralen Standorte für Büro- und Wohnimmobilien in Baden-Württemberg heraus und wagt eine Prognose über die künftige Entwicklung in den Immobiliensegmenten Büro- und gewerblicher Wohnungsmarkt. Immerhin werden mit den analysierten Märkten – dem Großraum Stuttgart, der Region Rhein-Neckar mit Mannheim und Heidelberg sowie den Städten Karlsruhe, Freiburg und Ulm – 55 Prozent der Büroflächen und 43 Prozent der privaten Haushalte in Baden-Württemberg einbezogen.

Die DG HYP sieht die Zeichen für 2011 auf Wachstum gestellt. Entscheidend aber sind die langfristigen Aussichten, und die werden von der demografischen Entwicklung bestimmt. Auch hier können wir optimistisch sein. Die Zahl der Einwohner in Baden-Württemberg hat bereits in den vergangenen beiden Jahrzehnten gegen den Deutschlandtrend deutlich zugenommen. Bis 2025 wird unserem Bundesland durch Zuwanderung aus dem In- und Ausland ein weiteres Bevölkerungsplus versprochen, das das Wachstum und die Immobilienmärkte beflügelt.

Die Immobilienfinanzierung hat für die Volksbanken und Raiffeisenbanken in Baden-Württemberg einen sehr hohen Stellenwert. Wir dürfen mit Fug und Recht davon ausgehen, dass sich von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen her daran nichts ändern wird.

Umso wichtiger ist es, auch für die passenden gesetzlichen Rahmenbedingungen zu kämpfen. Es geht darum, im Interesse der Kunden die langfristige Finanzierung von langfristigen Investitionen durch Festzinskredite zu erhalten. Dafür werden wir uns bei der Umsetzung von Basel III in europäisches Recht mit aller Kraft einsetzen.

Gerhard Roßwog, Präsident
Baden-Württembergischer Genossenschaftsverband e.V.

Einführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

als gewerbliche Immobilienbank untersuchen wir regelmäßig die Märkte, in denen wir aktiv sind, um unsere Geschäftsbereiche und das Risikomanagement bei Kreditentscheidungen zu unterstützen. Die Ergebnisse der Analysen veröffentlichen wir in unseren gewerblichen Immobilienmarktberichten. Diese richten sich an Investoren sowie unsere Partner in der genossenschaftlichen FinanzGruppe, die Volksbanken und Raiffeisenbanken, mit denen wir in den einzelnen Regionen gemeinsam Finanzierungen durchführen.

Der vorliegende Bericht bietet einen Überblick über Flächenangebot und -nachfrage sowie die Entwicklung der Mieten auf den Büro- und Wohnimmobilienmärkten an zentralen Standorten Baden-Württembergs. Das südwestdeutsche Bundesland steht für wirtschaftlichen Erfolg und hohe Lebensqualität. Die ökonomischen Eckdaten fallen besser aus als der Durchschnitt der Bundesrepublik. Das betrifft die Wirtschaftsleistung je Einwohner genauso wie das verfügbare Einkommen oder die niedrige Arbeitslosigkeit.

Aufgrund einer soliden Basis hat sich Baden-Württemberg sowohl auf dem Büroimmobilienmarkt als auch im Wohnungsbau überdurchschnittlich gut entwickelt und bietet Wachstumsperspektiven für gewerbliche Investitionen und Finanzierungen. Für eine intensive Zusammenarbeit stehen wir Investoren sowie unseren Partnern in der genossenschaftlichen FinanzGruppe gern zur Verfügung.

Die vorliegende Studie ergänzt unsere Fachthemenreihen zu den „Regionalen Immobilienzentren“ sowie zum „Immobilienmarkt Deutschland“, die wir jeweils im Frühjahr und im Herbst veröffentlichen. Eine Übersicht aller Immobilienmarktberichte der DG HYP finden Sie im Internet unter www.dghyp.de/unternehmen/markt-research.

Harald Alber
Leiter Immobilienzentrum Stuttgart
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG

BÜRO- UND WOHNIMMOBILIEN IN BADEN-WÜRTTEMBERG

SUMMARY

» Baden-Württemberg steht für Innovationskraft, wirtschaftlichen Erfolg und hohe Lebensqualität. Angesehene Universitäten, hoch qualifizierte Arbeitskräfte und eine zentrale Lage sorgen für eine hohe Attraktivität als Unternehmensstandort. Aus der daraus resultierenden Zuwanderung, leitet sich eine stetige Nachfrage nach gewerblichen Immobilien und Wohnraum ab.

» Die wirtschaftliche Entwicklung ist eng verbunden mit einer industriell geprägten und exportorientierten Wirtschaftsstruktur. 2007 – vor dem Ausbruch der Finanzkrise – lag der Anteil des produzierenden Gewerbes mit 40 Prozent gut 10 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt. Diese positive Entwicklung hatte 2009 einen überdurchschnittlich starken konjunkturellen Einbruch zur Folge.

» Die von uns analysierten Märkte für Büro- und Wohnimmobilien im Großraum Stuttgart, in der Region Rhein-Neckar mit Mannheim und Heidelberg sowie den Städten Karlsruhe, Freiburg und Ulm haben sich davon jedoch weitgehend unbeeindruckt gezeigt.

Büro

» Die in diesem Bericht betrachteten Bürostandorte decken rund 55 Prozent der Bürofläche Baden-Württembergs ab.

» Die durchschnittliche Büromiete für Top-Lagen lag 2010 mit 12,90 Euro je Quadratmeter um 9 Prozent über dem Durchschnitt des Bundeslandes. Die Spannweite reicht von 6,50 Euro je Quadratmeter im Landkreis Neckar-Odenwald bis hin zu 17 Euro im Stuttgarter Stadtgebiet.

» Nach unserer Einschätzung dürfte sich die positive Entwicklung des Büromarktes in Baden-Württemberg in diesem Jahr weiter fortsetzen. So erwarten wir für die betrachteten Bürostandorte eine durchschnittliche Steigerung des Mietniveaus um etwa 1 Prozent. Die Leerstandsquoten werden sich 2011 auf ihrem niedrigen Niveau stabil zeigen und allenfalls marginal verändern.

Wohnen

» In den analysierten Standorten sind 43 Prozent der privaten Haushalte Baden-Württembergs angesiedelt.

» Die Miete für neu gebaute Wohnungen beträgt im Mittel 8,80 Euro je Quadratmeter. Der niedrigste Wert mit 5,70 Euro gilt, wie auf dem Büroimmobilienmarkt, für den Landkreis Neckar-Odenwald. Am oberen Ende liegt dagegen Heidelberg. Die dortigen Wohnungsmieten bewegen sich mit 11,20 Euro knapp oberhalb der Landeshauptstadt Stuttgart, in der 11 Euro zu zahlen sind.

» Wir gehen davon aus, dass die Wohnungsmieten auch 2011 steigen, die Dynamik aber nach den starken Zuwächsen von 2010 leicht abnehmen wird.

Demografie Baden-Württemberg

» Während der Bevölkerungszuwachs in Deutschland in den vergangenen beiden Jahrzehnten stagnierte und zuletzt sogar gefallen ist, hat sich die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs im gleichen Zeitraum um rund 6 Prozent erhöht. Dieser Trend wird sich mit einer weiteren Zunahme von rund 3,3 Prozent bis 2025 durch Zuwanderung aus dem In- und Ausland voraussichtlich fortsetzen. Dem entgegen wird die Bevölkerung in Deutschland um rund 2 Prozent sinken.

» Noch weit stärker als die Bevölkerung wird die Anzahl der privaten Haushalte zulegen. Für die von uns betrachteten Städte und Landkreise reicht die Bandbreite bis 2025 von 9 bis 26 Prozent, sodass sich für einige Standorte ein erheblicher Bedarf an neu zu schaffendem Wohnraum ergibt. Im Durchschnitt müsste sich das Fertigstellungsniveau von neuen Wohneinheiten gut verdoppeln, um die Nachfrage aufgrund der steigenden Haushaltsanzahl zu decken. Hinzu kommt weiterer Bedarf aus Trends wie altersgerechtem Wohnen, energieeffizienten Objekten sowie steigenden durchschnittlichen Wohnungsgrößen.

Immobilienstandort Baden-Württemberg

Baden-Württemberg steht für wirtschaftlichen Erfolg und hohe Lebensqualität. Das war nicht immer so. Der Aufstieg setzte erst in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts im Zuge der Industrialisierung ein. Innovationskraft und ein in der Gesellschaft verwurzeltes Unternehmertum haben das gemessen an der Einwohnerzahl drittgrößte deutsche Bundesland zu den wohlhabendsten Regionen in Europa aufschließen lassen. Zugpferde sind vor allem die Fahrzeugindustrie und der Maschinenbau mit weltweit führenden Unternehmen wie Daimler, Bosch, Porsche, Zeiss, Würth oder Trumpf. Angesehene Universitäten und hoch qualifizierte Arbeitskräfte sorgen in Kombination mit einer zentralen Lage in Europa für die ungebrochene Attraktivität von Baden-Württemberg als Standort für Unternehmen und einem sich daraus ergebenden Bedarf an gewerblichen Immobilien. Gute Beschäftigungs- und Verdienstmöglichkeiten in Verbindung mit einem hohen Freizeitwert sind auf der anderen Seite die Triebfeder für Zuwanderung aus dem In- und Ausland – sodass für das an Frankreich und die Schweiz grenzende Bundesland ein vergleichsweise günstiger demografischer Verlauf mit einer entsprechenden guten Wohnraumnachfrage zu erwarten ist.

Baden-Württemberg bietet gute Beschäftigungs- und Verdienstmöglichkeiten

Im Rahmen dieser Studie betrachten wir die gewerblichen Immobilienmarktsegmente Büro und Wohnen an zentralen Standorten in Baden-Württemberg. Dies sind neben dem Großraum Stuttgart (die Landeshauptstadt selbst und fünf umliegende Landkreise) die Region Rhein-Neckar mit Heidelberg und Mannheim sowie die Städte Freiburg, Karlsruhe und Ulm (siehe dunkle Markierungen in der Karte).

Betrachtete Standorte

Quelle: Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V.

Gute wirtschaftliche Eckdaten

Die wirtschaftlichen Eckdaten Baden-Württembergs fallen besser aus als der Durchschnitt der Bundesrepublik. Das betrifft die Wirtschaftleistung je Einwohner genauso wie das verfügbare Einkommen oder die niedrige Arbeitslosigkeit. Daraus resultiert ein vergleichsweise hohes Mietniveau für Wohnraum und eine ausgesprochen niedrige Leerstandsrate für Büroflächen. Zentrale Daten für die in der Studie betrachteten Immobilienstandorte sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

STANDORTE IM VERGLEICH – DATEN VON 2010

Region	Strukturdaten							Wohnen			Büro		
		Ein-	Haus-	BIP *		Verfügb.	Arbeitsl.-	Whg.-	Fertigst. auf	Miete	Bürofläche		Büromiete
	Fläche	wohner	halte	gesamt	pro Kopf	Eink.*	quote	bestand	1000 Einw.	Neub.whg.	Bestand	Leerst.	Toplage
	Km²	Tsd.	Tsd.	Mrd. EUR	EUR	EUR/Mt.	%	Tsd.	Anzahl	EUR/qm mtl.	Tsd. qm	%	EUR/qm mtl.
Deutschland	357.022	81.672	40.067	2.247,6	27.519	1.441	7,2	40.125	2,1	8,5 ***	310.000	8,4	12,4
Baden-Württemberg	35.752	10.755	4.981	320,1	29.762	1.543	5,6	4.956	2,5	9,6 ***	45.976	3,6	11,8
Standorte der Studie	6.540	4.449	2.143	150,6	33.846	1.570	6,1	2.132	2,8	8,8	25.804	4,1	12,9
Region Stuttgart	**3.653**	**2.673**	**1.271**	**88,1**	**32.954**	**1.631**	**5,8**	**1.270**	**3,1**	**9,1**	**15.236**	**4,2**	**13,4**
Stuttgart	207	601	318	30,8	51.209	1.671	7,8	298	2,6	11,0	6.981	5,9	17,0
Landkreis Ludwigsburg	687	518	237	13,9	26.836	1.647	4,7	244	3,7	8,8	1.935	2,7	10,0
Landkreis Esslingen	641	514	236	14,1	27.493	1.645	5,0	243	3,2	8,7	2.269	2,7	12,5
Landkreis Rems-Murr	858	416	191	9,9	23.821	1.626	5,4	195	2,9	8,5	1.423	2,7	10,1
Landkreis Böblingen	618	373	172	13,7	36.652	1.593	5,6	172	3,6	8,9	1.715	2,7	8,9
Landkreis Göppingen	642	253	117	5,7	22.690	1.544	6,0	117	2,1	7,2	912	2,7	8,5
Region Rhein-Neckar (BW)	**2.442**	**1.142**	**561**	**36,0**	**31.563**	**1.461**	**6,9**	**554**	**2,2**	**8,1**	**5.501**	**4,4**	**12,0**
Mannheim	145	312	155	13,8	44.153	1.325	8,8	167	1,4	8,3	2.222	6,3	13,4
Heidelberg	109	146	73	5,9	40.113	1.595	6,1	71	1,9	11,2	1.215	3,8	13,9
Landkreis Rhein-Neckar	1.062	535	260	12,7	23.748	1.537	6,1	252	2,6	7,7	1.703	2,6	10,0
Landkr. Neckar-Odenwald **	1.126	149	73	3,7	24.944	1.343	6,6	65	3,5	5,7	362	2,7	6,5
Städte													
Karlsruhe	173	291	143	12,7	43.637	1.527	6,5	145	3,2	8,8	2.682	2,6	11,5
Freiburg	153	220	115	7,6	34.683	1.382	5,2	104	3,2	9,5	1.429	4,1	13,0
Ulm (Stadtkreis)	119	122	54	6,1	49.855	1.677	5,6	58	2,1	8,6	956	4,4	13,5

Quelle: Feri, Bulwien

*) in Preisen von 2000, **) Landkreis nicht detailliert in Studie berücksichtigt, ***) Landkreise sind nicht enthalten

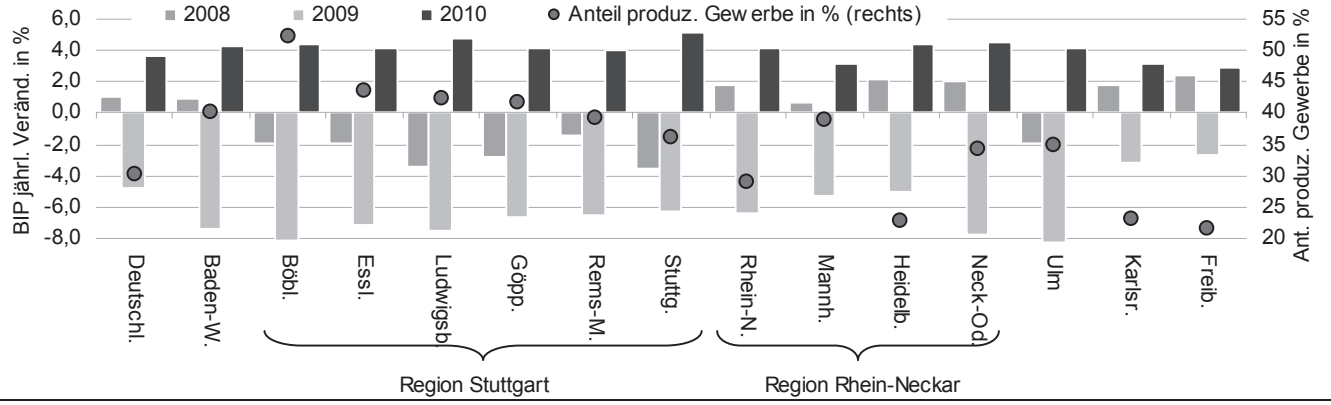
Ulm und Stuttgart haben weit überproportional unter der Krise gelitten

Die wirtschaftliche Stärke Baden-Württembergs ist eng verbunden mit einer industriell geprägten und exportorientierten Wirtschaftsstruktur. 2007 – vor dem Ausbruch der Finanzkrise – lag der Anteil des produzierenden Gewerbes mit 40 Prozent gut 10 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt. Dies hatte innerhalb Deutschlands einen überdurchschnittlich starken konjunkturellen Einbruch zur Folge, der insbesondere über die weggefallene internationale Güternachfrage dem Fahrzeug- und Maschinenbau stark zusetzte. Während das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland 2009 „nur“ um 4,7 Prozent fiel, ist der Rückgang in Baden-Württemberg mit 7,4 Prozent deutlich stärker ausgefallen. In Regionen mit einem sehr hohen Anteil des produzierenden Gewerbes wie etwa dem Großraum Stuttgart und in Ulm war das BIP sogar schon 2008 zurückgegangen, sodass sich hier die Wirtschaftsleistung 2008 und 2009 kumuliert um rund 10 Prozent vermindert hat. Zwar ist in den genannten Regionen das Wachstum 2010 durch die hohe Exportnachfrage auch überdurchschnittlich ausgefallen. Das Niveau von 2007 ist aber noch nicht wieder erreicht.

Auf der anderen Seite sind die dienstleistungsorientierten Regionen wie Heidelberg, Freiburg und Karlsruhe mit ihrem niedrigen Anteil des produzierenden Gewerbes recht gut durch die Krise gekommen. Die folgende Grafik macht deutlich, wie unterschiedlich die jährlichen BIP-Veränderungsraten je nach Anteil des verarbeitenden Gewerbes ausgefallen sind.

Heidelberg, Karlsruhe und Freiburg zeigten sich dagegen stabiler

ANTEIL DES PRODUZIERENDEN GEWERBES 2007 UND DIE ENTWICKLUNG DES BRUTTOINLANDSPRODUKTS VON 2008 BIS 2010



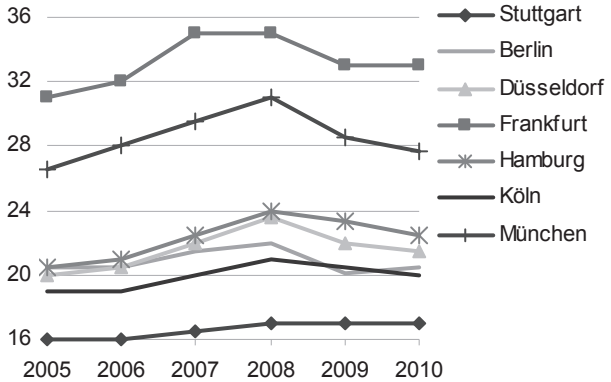
Quelle: Feri, Statistisches Landesamt

Büro – Marktsituation und Prognose

Trotz des starken konjunkturellen Einbruchs sind die negativen Folgen für die Vermietung von Büroflächen in Baden-Württemberg überschaubar geblieben. Sowohl in der Region Stuttgart als auch in den anderen von uns betrachteten Standorten haben sich die Spitzenmiete und die Leerstandsquote in der Krise weitestgehend stabil gezeigt. Das macht ein Vergleich von Stuttgart mit den anderen sechs deutschen Top-Standorten, bei denen die Spitzenmiete sank und der Leerstand zunahm, deutlich. Allerdings hat der Stuttgarter Büromarkt auch vor der Krise eine eher geringe Dynamik an den Tag gelegt. An den Standorten mit einem hohen Dienstleistungsanteil haben die Spitzenmieten für Büroflächen sogar während der Krise spürbar

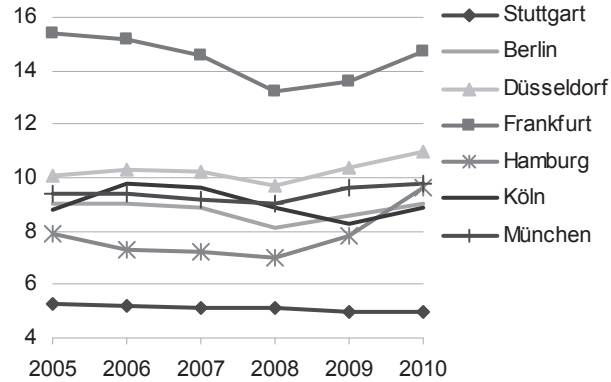
Büromarkt Baden-Württemberg übersteht die Krise erstaunlich gut

BÜRO-SPITZENMIETE TOP-STANDORTE IN EURO/QM



Quelle: Bulwien

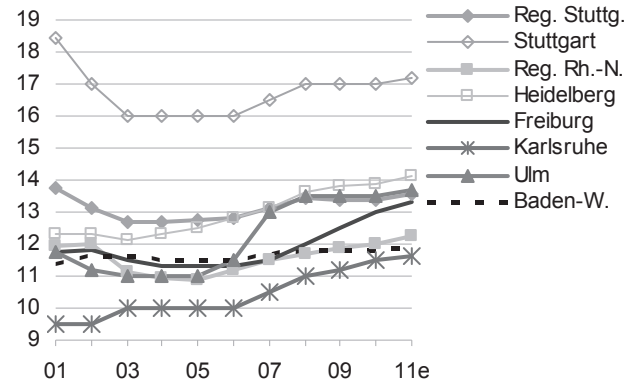
BÜRO-LEERSTANDSQUOTE TOP-STANDORTE IN %



Quelle: Feri

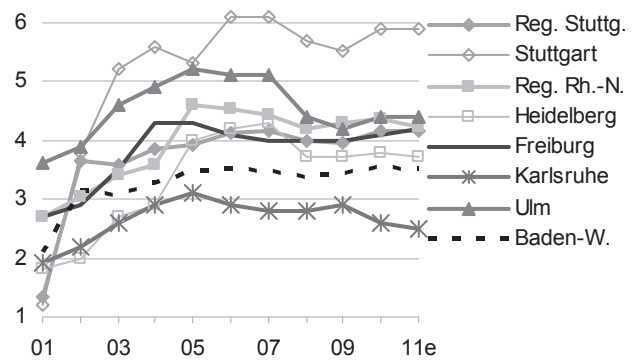
angezogen. Die Leerstandsquote ist an den baden-württembergischen Bürostandorten durchweg stabil und niedrig. Veränderungen spielen sich hier in der Regel im Bereich der Nachkommastellen ab.

BÜRO-SPITZENMIETE IN EURO/QM



Quelle: Feri, Bulwien, Prognose DZ BANK Research

BÜRO-LEERSTANDSQUOTE IN %



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Nach unserer Einschätzung dürfte sich die positive Entwicklung des Büromarktes in Baden-Württemberg in diesem Jahr weiter fortsetzen. So erwarten wir für die betrachteten Bürostandorte eine durchschnittliche Steigerung des Mietniveaus um etwa 1 Prozent. Die Leerstandsquoten werden sich 2011 auf ihrem niedrigen Niveau stabil zeigen und allenfalls marginal verändern. Unsere Prognose 2011 stützt sich auf die eingehende Analyse lokaler Marktdaten. Betrachtet werden unter anderem die Entwicklung der örtlichen Wirtschaftskraft, die Bürobeschäftigung, und das Volumen genehmigter und fertig gestellter Flächen.

Positiver Trend am Büromarkt setzt sich 2011 fort

PROGNOSE BÜRO

		2009		2010e		2011e	
Region Stuttgart	Miete Top-Lage in Euro (% gg. Vorjahr)	13,4	(-0,4)	13,4	(-0,2)	13,5	(1,2)
	Leerstandsquote in %	3,9		4,2		4,2	
Region Rhein-Neckar	Miete Top-Lage in Euro (% gg. Vorjahr)	11,9	(1,4)	12,0	(1,1)	12,2	(1,8)
	Leerstandsquote in %	4,3		4,4		4,3	
Freiburg	Miete Top-Lage in Euro (% gg. Vorjahr)	12,5	(4,2)	13,0	(4,0)	13,3	(2,4)
	Leerstandsquote in %	4,0		4,1		4,2	
Karlsruhe	Miete Top-Lage in Euro (% gg. Vorjahr)	11,2	(1,8)	11,5	(2,7)	11,6	(1,1)
	Leerstandsquote in %	2,9		2,6		2,5	
Ulm	Miete Top-Lage in Euro (% gg. Vorjahr)	13,5	(0,0)	13,5	(0,0)	13,7	(1,6)
	Leerstandsquote in %	4,2		4,4		4,4	
Zum Vergleich							
Baden-Württemberg	Miete Top-Lage in Euro (% gg. Vorjahr)	11,8	(-0,2)	11,8	(0,2)	12,0	(1,3)
	Leerstandsquote in %	3,4		3,6		3,5	
7 Top-Standorte	Miete Top-Lage in Euro (% gg. Vorjahr)	23,9	(-5,6)	23,3	(-2,6)	23,5	(1,0)
	Leerstandsquote in %	9,4		10,2		10,3	
12 Oberzentren	Miete Top-Lage in Euro (% gg. Vorjahr)	11,6	(1,6)	11,7	(0,8)	11,8	(0,7)
	Leerstandsquote in %	7,5		7,5		7,4	

Quelle: Bulwien, Feri, Prognose DZ BANK Research

Wohnen – Marktsituation und Prognose

Vermietung von Wohnraum entwickelt sich an vielen Standorten positiv

Die sogenannten „Zinshäuser“ stehen derzeit als sichere Geldanlage hoch im Kurs. Das ist letztlich nicht überraschend, denn trotz der in Deutschland stagnierenden Einwohnerzahl sind die Verhältnisse an vielen Standorten für Vermieter attraktiv. In Wirtschaftszentren machen eine hohe Wohnraumnachfrage und ein steigendes Mietniveau Investitionen in Mietwohnungen kalkulierbar. Dafür sprechen vor allem zwei Gründe: Zum einen wandert die Bevölkerung aus strukturschwachen Regionen ab, wirtschaftsstarke Regionen profitieren im Gegenzug von Zuwanderung und einer steigenden Zahl privater Haushalte. Zum anderen dürfte im vergangenen Jahrzehnt die Zahl der neu gebauten Wohnungen unter dem tatsächlichen Bedarf gelegen und inzwischen in manchen Städten zu nennenswerter Wohnungsknappheit geführt haben – dies trifft auch auf Baden-Württemberg zu. Dementsprechend ziehen die Mieten im „Ländle“ spürbar an. Aber auch für die Zukunft sind hier die Perspektiven für den Wohnungsmarkt aufgrund der guten demografischen Prognose positiv (siehe dazu der Exkurs auf den folgenden Seiten).

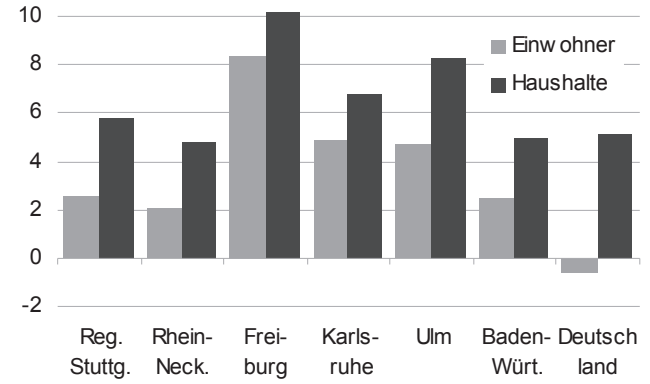
Technologie "schlägt" Industrie

Interessanterweise haben sich die Wissenschafts-/Technologiestandorte wie Freiburg, Karlsruhe und Heidelberg hinsichtlich des Wirtschaftswachstums dynamischer entwickelt als die stärker industriell geprägten Regionen wie Stuttgart oder Ulm. Dabei muss aber berücksichtigt werden, dass diese Standorte von der Krise wesentlich stärker betroffen waren und in der Zukunft auch hier mit einem steigenden Anteil des Dienstleistungssektors zu rechnen ist.

Steigende Einwohnerzahl
+ solide Einkommensverhältnisse
= steigende Mieten

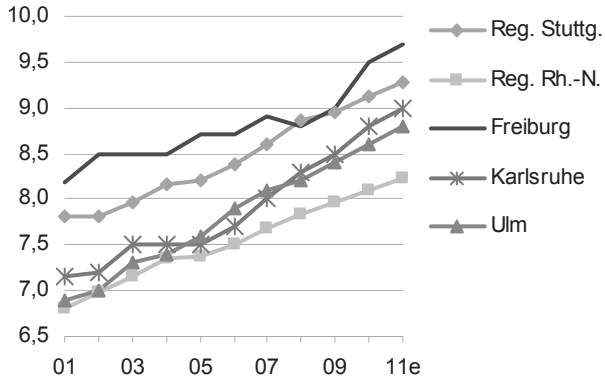
Die beiden folgenden Abbildungen illustrieren die geschilderte Entwicklung für die von uns betrachteten Standorte. Während sich seit 2000 die Zahl der Einwohner in Deutschland leicht rückläufig entwickelt, ist die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg – an einigen Standorten sogar kräftig – gestiegen. Bei der Anzahl der Haushalte ist der Abstand zwar nicht ganz so deutlich, aber letztlich wird sich im Zuge einer wachsenden Bevölkerung auch die für die Wohnraumnachfrage entscheidendere Zahl der Haushalte positiver entwickeln, als in Regionen mit rückläufigen Einwohnerzahlen. Damit steigt die schon jetzt deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegende Bevölkerungsdichte in Baden-Württemberg weiter an. Der stabile Aufwärtstrend der Mieten in Baden-Württemberg profitiert zudem von insgesamt soliden wirtschaftlichen Verhältnissen der baden-württembergischen Privathaushalte. Aufgrund der niedrigen Arbeitslosigkeit und des überdurchschnittlich hohen verfügbaren Einkommens sind die Familien hier in geringerem Maße Ausgabenrestriktionen unterworfen als in wirtschaftlich schwächeren Regionen.

VERÄNDERUNG EINWOHNER/HAUSHALTE 2000 BIS 2010 IN %



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

MIETE NEUBAU IN EURO/QM



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Auch 2011 weiterer Anstieg der Wohnungsmieten

Wir gehen davon aus, dass die Wohnungsmieten auch 2011 steigen, die Dynamik aber nach den starken Zuwächsen 2010 leicht abnehmen wird. Unsere Prognose basiert auf der Entwicklung der Anzahl von Einwohnern und Haushalten am jeweiligen Standort, am Wohnungsangebot, an der wirtschaftlichen Situation der Haushalte sowie an der wirtschaftlichen Entwicklung der Region insgesamt.

PROGNOSE WOHNEN

Miete Neubau in Euro (% gg. Vorjahr)	2009		2010		2011e	
Region Stuttgart	9,0	(1,0)	9,1	(1,9)	9,3	(1,8)
Stuttgart	10,7	(0,9)	11,0	(2,8)	11,2	(1,9)
Region Rhein-Neckar	8,0	(1,7)	8,1	(1,5)	8,2	(1,6)
Heidelberg	11,2	(1,8)	11,2	(0,0)	11,4	(2,1)
Freiburg	9,0	(2,3)	9,5	(5,6)	9,7	(2,0)
Karlsruhe	8,5	(2,4)	8,8	(3,5)	9,0	(2,2)
Ulm	8,4	(2,4)	8,6	(2,4)	8,8	(2,2)
Baden-Württemberg	9,4 *	(1,9)	9,6 *	(1,4)	9,7 *	(1,5)

Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research; *) Wert überzeichnet Niveau, da Landkreise nicht enthalten

Exkurs: Demografische Entwicklung Baden-Württemberg

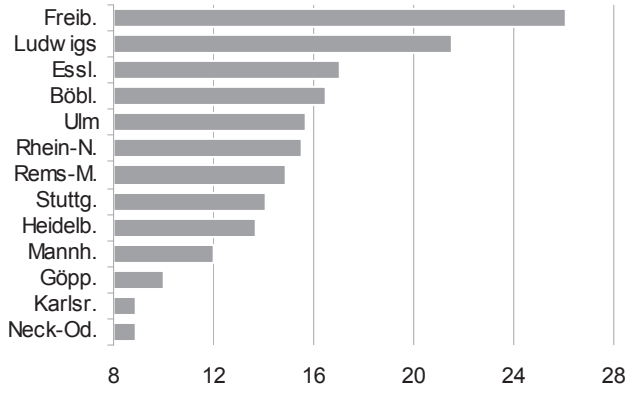
Bis 2025 soll die Bevölkerung in Baden-Württemberg um über 3 Prozent wachsen

Die Bevölkerung hat sich in Deutschland in den vergangenen beiden Jahrzehnten kaum verändert, in den letzten Jahren ist sie sogar gefallen. In Baden-Württemberg ist die Einwohnerzahl dagegen im gleichen Zeitraum um rund 6 Prozent gestiegen. Dieser Trend wird sich voraussichtlich fortsetzen. Eine im Mai 2010 veröffentlichte Studie des baden-württembergischen Förderinstituts L-Bank – andere Studien kommen zu ähnlichen Ergebnissen – geht für Baden-Württemberg bis zum Jahr 2025 von einer Bevölkerungszunahme von rund 3,3 Prozent aus – dem höchsten Wert aller Bundesländer. Im Bundesdurchschnitt sinkt die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum dagegen um rund 2 Prozent. In vier ostdeutschen Bundesländern wird sogar ein Bevölkerungsrückgang im zweistelligen Prozentbereich erwartet.

Ursache Einwanderung

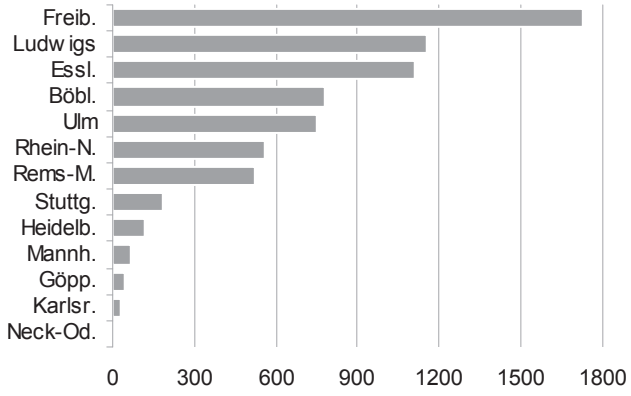
Die Ursache der Bevölkerungszunahme in Baden-Württemberg ist Einwanderung aus dem In- und Ausland. Der Geburtensaldo selbst ist dagegen auch in Baden-Württemberg seit 2006 negativ. Noch weit stärker als die Bevölkerung wird allerdings die Anzahl der privaten Haushalte steigen. Für die von uns betrachteten Städte und Landkreise geht die genannte Studie von einem Zuwachs der Haushalte bis 2025 von 9 bis 26 Prozent aus. Die Ursache dafür ist der in der zunehmenden Alterung der Gesellschaft begründete Trend zu Einpersonenhalten, der auch für die steigende Pro-Kopf-Wohnfläche verantwortlich ist.

ERWARTETE VERÄNDERUNG DER ZAHL DER HAUSHALTE VON 2008 BIS 2025 IN % …



Quelle: L-Bank

… DER ENTSPRECHEND BENÖTIGTEN WOHNFLÄCHE IN TSD. QM



Quelle: L-Bank

Teilweise erheblicher Bedarf an neu zu schaffendem Wohnraum

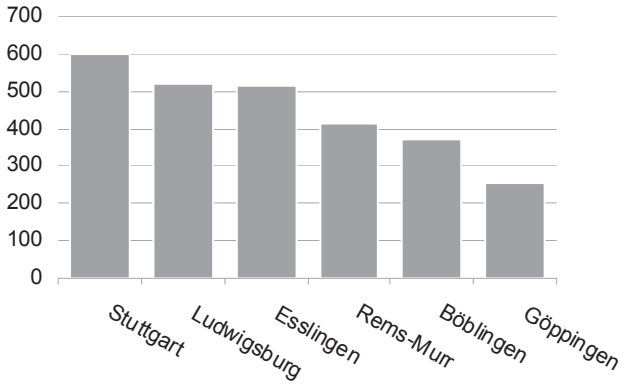
Insofern ergibt sich für einige Standorte allein durch die steigende Zahl privater Haushalte ein erheblicher Bedarf an neu zu schaffendem Wohnraum. Gemäß der skizzierten Entwicklung steigt die Anzahl der privaten Haushalte im Durchschnitt um rund 1 Prozent jährlich. Eine Zunahme des Wohnungsbestands in dieser Größenordnung bedeutet etwa fünf neu gebaute Wohneinheiten pro Tausend Einwohner, sodass sich das Fertigstellungsniveau von neuen Wohneinheiten gut verdoppeln müsste, um den Bedarf zu decken. Tatsächlich wird der Bedarf sogar noch größer ausfallen, da der Wohnungsbestand den Anforderungen (z.B. altersgerechtes Wohnen, Wohnungsgröße, Energieeffizienz) oftmals nicht mehr gerecht wird.

REGION STUTTGART IM ÜBERBLICK

LANDKREISE DER REGION STUTTGART

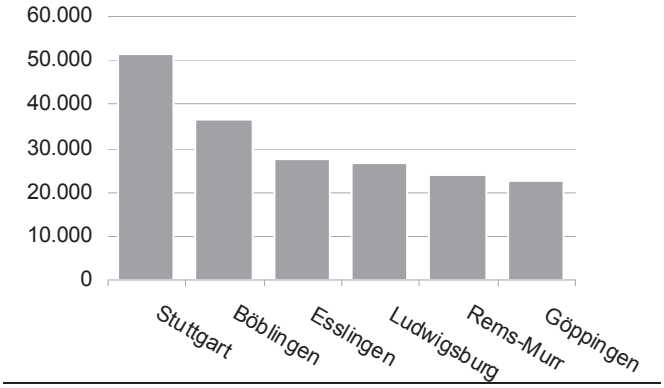
Quelle: Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH

EINWOHNER IN TAUSEND



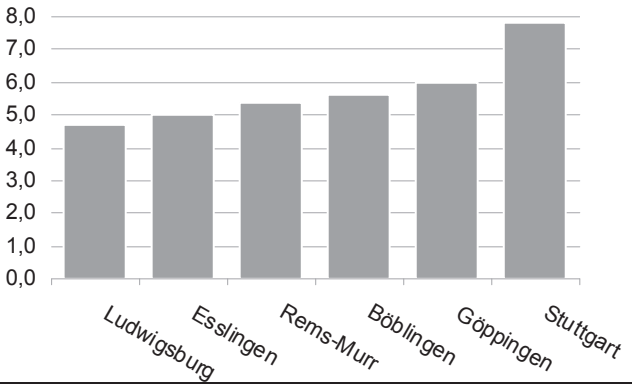
Quelle: Feri

BIP PRO KOPF IN EURO



Quelle: Feri

ARBEITSLOSENQUOTE (ILO) IN %



Quelle: Feri

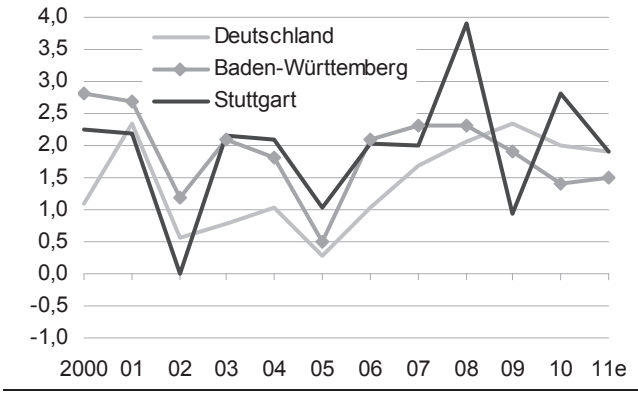
Ballungsraum Stuttgart mit 2,7 Millionen Einwohnern

Mit einem Durchmesser von etwa 80 Kilometern hat die Region Stuttgart eine gewaltige Ausdehnung. Von den knapp 2,7 Millionen Einwohnern, die im Großraum Stuttgart leben, wohnen fast 20 Prozent in der Landeshauptstadt. Mit einem Bruttoinlandsprodukt in Marktpreisen von rund 100 Milliarden Euro hat die Region zwar eine beeindruckende Wirtschaftsleistung, die wirtschaftliche Dynamik war aber in der Vergangenheit etwas geringer als in Baden-Württemberg insgesamt. Allein aufgrund der geografisch zentralen Lage in Europa und der guten verkehrstechnischen Anbindung mit mehreren Autobahnen, ICE-Strecken und einem internationalen Flughafen sind die Voraussetzungen für die weitere Entwicklung der Region, von der die Stadt Stuttgart und die umliegenden Landkreise gleichermaßen profitieren, günstig. 1994 erfolgte der Zusammenschluss der Landeshauptstadt Stuttgart mit den fünf ringsum liegenden Landkreisen Ludwigsburg, Esslingen, Rems-Murr, Böblingen und Göppingen zum „Verband Region Stuttgart“ aufgrund der gemeinsamen Interessenlage zwischen Metropole und Umland. Die enge wirtschaftliche Verzahnung bewirkt deutlich erkennbare gleich gerichtete Entwicklungen, sodass eine zusammenfassende Betrachtung der fünf Landkreise im Anschluss an das Kapitel über die Stadt Stuttgart erfolgt.

STADT STUTTGART

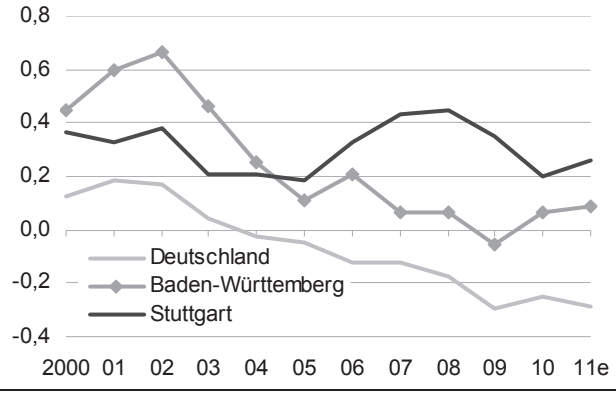
Wohnimmobilien

MIETE IN % GG. VORJAHR



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

EINWOHNER IN % GG. VORJAHR



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

In Stuttgart trifft ein begrenztes Wohnungsangebot in Folge des geringen Neubauvolumens der vergangenen Jahre auf eine große Nachfrage. Die Lücke fällt sogar noch höher aus, als es der Anstieg der Einwohnerzahl zum Ausdruck bringt, da viele Wohnungssuchende auf das Umland ausweichen. Bedingt durch die topografische Lage ist das Potenzial für Wohnungsneubau begrenzt. Insofern ermöglicht die Realisierung von „Stuttgart 21“ eine spürbare Verbesserung des Wohnungsangebots, wenngleich die Schaffung der neuen Stadtviertel zwei Jahrzehnte in Anspruch nehmen wird. Daher überrascht es nicht, dass die Stuttgarter Wohnungsmieten kontinuierlich mit durchschnittlich etwa 2 Prozent jährlich steigen. Selbst 2009 nach dem kräftigen Konjunktureinbruch lag der Anstieg noch bei 0,9 Prozent. Da die Bautätigkeit im laufenden Jahr nur leicht anzieht, nehmen wir 2011 einen Anstieg der Mieten von knapp 2 Prozent an.

Hohe Nachfrage stößt auf knappes Wohnungsangebot

2011 erwarten wir einen Mietanstieg von knapp 2 Prozent

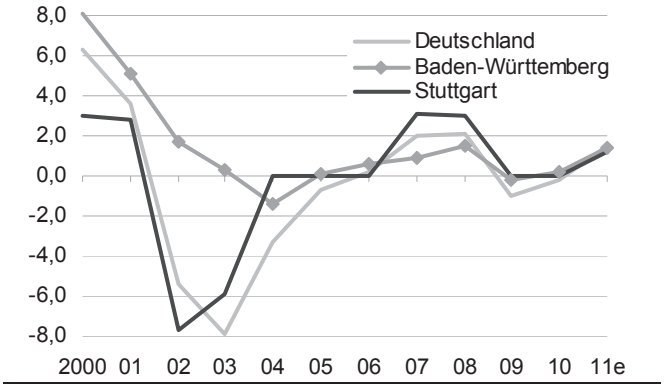
WOHNIMMOBILIEN STUTTGART

		2008	2009	2010e	2011e
Nachfrage					
Einwohner	in Tsd.	598,1	600,2	601,4	603,0
Haushalte	in % gg. Vorjahr	1,3	0,5	0,5	0,4
Arbeitslosenquote (ILO)	in %	7,2	7,6	7,8	7,2
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in % gg. Vorjahr	0,2	-1,1	1,3	1,0
Angebot					
Wohnungsbestand	in Tsd.	296,1	297,2	298,5	299,7
Wohnungsbestand	in % gg. Vorjahr	0,4	0,4	0,4	0,4
Fertigstellungen	in % gg. Vorjahr	4,5	17,7	2,1	12,2
Fertigstellungen je 1000 Einw.	Anzahl	2,2	2,6	2,6	2,9
Miete Wohnen					
Neubau	in Euro/qm	10,6	10,7	11,0	11,2
Neubau	in % gg. Vorjahr	3,9	0,9	2,8	1,9

Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

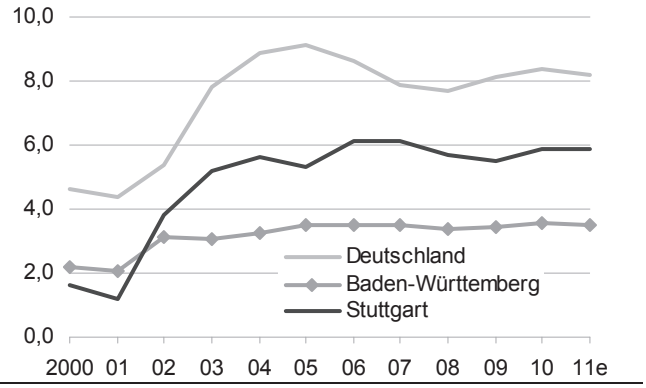
Büroimmobilien

MIETE TOP-LAGE IN % GG. VORJAHR



Quelle: Feri, Bulwien, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN %



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Einziger Top-Standort mit stabiler Entwicklung während der Krise

Unter Deutschlands Top-Immobilienstandorten ragt Stuttgart als derjenige mit der niedrigsten Leerstandsquote im Bürobereich hervor. Nur 5,9 Prozent der Flächen waren im Jahre 2010 unvermietet, deutlich weniger als im Schnitt der sieben Top-Standorte. Allerdings liegt auch die Spitzenmiete mit 17 Euro deutlich unter den anderen deutschen Top-Standorten, bei denen die Spanne der Spitzenmiete zwischen 20 und 33 Euro liegt. Ein weiterer Unterschied ist, dass Miethöhe und Leerstand trotz der Finanzkrise stabil geblieben sind, während die Büromärkte in den anderen Metropolen überwiegend stärkere Einbruch zu verzeichnen hatten.

2011 Anstieg der Spitzenmiete um rund 1 Prozent erwartet

Nach dem starken Wirtschaftswachstum 2010 und den weiterhin günstigen Aussichten erwarten wir in Stuttgart zudem eine zunehmende Nachfrage nach Büroflächen. Darauf deutet auch der im zweiten Halbjahr 2010 kräftig angezogene Flächenumsatz hin. Für 2011 erwarten wir einen Anstieg der Spitzenmiete um 1,2 Prozent. In den Seitenlagen wird der Anstieg mit 1 Prozent etwas niedriger ausfallen. Die Leerstandsquote dürfte wegen der schwachen Bautätigkeit auf ihrem niedrigen Niveau von 5 Prozent verbleiben.

BÜROIMMOBILIEN STUTTGART

		2008	2009	2010e	2011e
Nachfrage					
BIP	in % gg. Vorjahr	-3,5	-6,3	5,1	2,5
BIP pro Kopf	in Tsd. Euro	52,3	48,8	51,2	52,4
BIP pro Kopf	in % gg. Vorjahr	-3,9	-6,6	4,9	2,2
Bürobeschäftigte	in % gg. Vorjahr	2,5	1,3	-0,1	0,3
Angebot					
Bürobestand	in Tsd. qm	6.918	6.949	6.981	7.023
Bürobestand	in % gg. Vorjahr	0,9	0,5	0,5	0,6
Leerstandsquote	in %	5,7	5,5	5,9	5,9
Miete Büro					
Top- / Seiten-Lage	in Euro/qm	17,0 / 8,5	17,0 / 8,5	17,0 / 8,5	17,2 / 8,6
Top- / Seiten-Lage	in % gg. Vorjahr	3,0 / 0,0	0,0 / 0,0	0,0 / 0,0	1,2 / 1,0

Quelle: Feri, Bulwien, Prognose DZ BANK Research

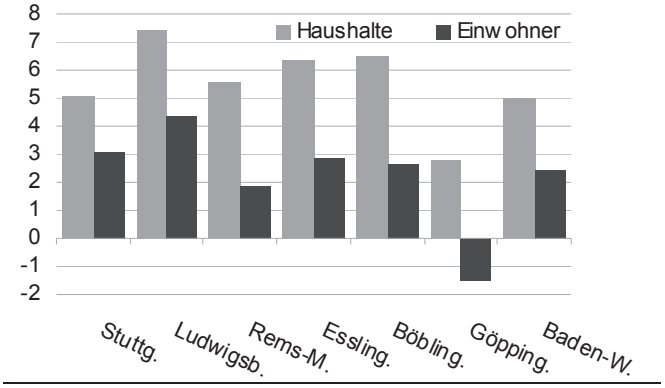
LANDKREISE DER REGION STUTTGART

Wohnen

Mit Ausnahme von Göppingen ist die demografische Entwicklung positiv

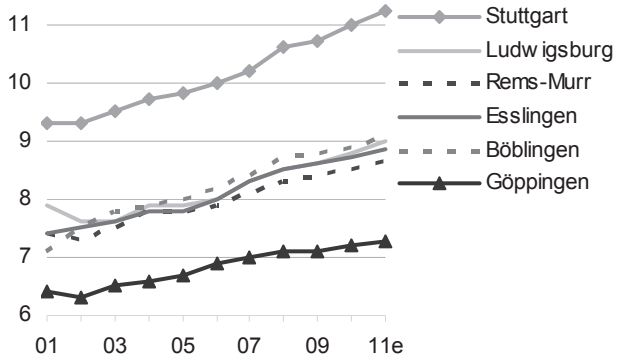
Eine günstige demografische Entwicklung mit einer steigenden Zahl an privaten Haushalten wirkt sich positiv auf die Nachfrage nach Wohnraum aus. Daran gemessen ist die Entwicklung der Landkreise in der Region Stuttgart mit Ausnahme des Landkreises Göppingen – auf den aber nicht einmal 10 Prozent der Einwohner der Region entfallen – recht erfreulich. Die folgende linke Abbildung, die die prozentuale Entwicklung der Anzahl der Einwohner und Haushalte von 2000 bis 2010 darstellt, macht dies deutlich. Während die Einwohnerzahl in den Landkreisen Ludwigsburg, Rems-Murr, Esslingen und Böblingen, in denen mit 1,8 Millionen zwei Drittel der Einwohner der Region leben, zwischen 2 und 4 Prozent anstieg, ist sie in Göppingen um rund 1,5 Prozent zurückgegangen. Dementsprechend hat sich dort auch die Anzahl der Haushalte wesentlich schwächer entwickelt. Eine wichtige Ursache dafür dürfte die wesentlich größere Entfernung vom Landkreis Göppingen zum Zentrum sein, während die Landkreise Ludwigsburg, Rems-Murr, Esslingen und Böblingen unmittelbar an das Stuttgarter Stadtgebiet grenzen. Darüber hinaus fehlt Göppingen eine effiziente Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr der Metropolregion, im Gegensatz zu den anderen vier Landkreisen besteht kein Anschluss an das weit verzweigte Stuttgarter U- und S-Bahn-Netz. Der Landkreis Göppingen hat sich bezogen auf die demografische Entwicklung aber nicht nur schwächer als der Großraum Stuttgart, sondern auch verglichen mit Baden-Württemberg insgesamt unterdurchschnittlich entwickelt.

VERÄNDERUNG EINWOHNER/HAUSHALTE VON 2000 BIS 2010 IN %



Quelle: Feri

WOHNUNGSMIETEN NEUBAU IN EURO/QM



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Dreigeteiltes Mietniveau in der Region Stuttgart

Daraus resultiert letztlich eine dreigeteilte Wohnungsmarktsituation. Dies zeigt die in der obigen rechten Grafik dargestellte Miete für Neubauwohnungen. Die Neubaumiete in den vier Landkreisen Ludwigsburg, Rems-Murr, Esslingen und Böblingen unterscheidet sich kaum. Sie ist etwa 2 Euro je Quadratmeter niedriger als in der Landeshauptstadt. Der Landkreis Göppingen spielt demgegenüber in diesem Segment des gewerblichen Immobilienmarktes mit knapp über 7 Euro in einer anderen Liga. Auch das Momentum des Mietanstiegs ist im Landkreis Göppingen wesentlich geringer, hier steigt die Miete mit durchschnittlich 1 Prozent in den vergangenen zehn Jahren deutlich langsamer als in der Region insgesamt.

Die stärksten Mietsteigerungen wurden im Landkreis Böblingen (+2,4 Prozent) verzeichnet, aber auch im Landkreis Rems-Murr lag der durchschnittliche Mietanstieg noch bei 1,4 Prozent.

Aus unserer Sicht setzt sich die Entwicklung unverändert fort. Entsprechend fällt unsere Prognose (siehe Tabelle rechts) für den Mietanstieg 2011 im Landkreis Göppingen mit knapp über 1 Prozent am schwächsten aus. Den höchsten Mietzuwachs sehen wir im Landkreis Ludwigsburg, der die ohnehin günstigen Vorgaben der Region noch übertrifft. Das Bevölkerungswachstum fällt hier im stärksten aus, die Arbeitslosenquote ist mit unter 5 Prozent am niedrigsten. Für die Landkreise Esslingen, Rems-Murr und Böblingen erwarten wir einen Mietzuwachs von knapp unter 2 Prozent.

Prognose Neubaumiete	
Anstieg 2011 in %	
Ludwigsburg	2,2
Esslingen	1,7
Rems-Murr	1,7
Böblingen	1,8
Göppingen	1,2

Büro

Typische „Umland"-Büro-Strukturen

Büromärkte konzentrieren sich auf größere wirtschaftliche Zentren. Insofern entfallen von den mehr als 15 Millionen Quadratmetern Büroflächenbestand der Region Stuttgart rund 46 Prozent auf die Stadt Stuttgart, deren Anteil bezogen auf die Wirtschaftsleistung bei 35 Prozent liegt. Genauso wie an anderen Standorten weisen auch die Landkreise um Stuttgart die typischen Strukturmerkmale des Umlands auf. Am stärksten werden hier Büroflächen von 100 bis 300 Quadratmetern nachgefragt. Große Einzelabschlüsse im vierstelligen Quadratmeterbereich kommen allenfalls im Bereich um Filderstadt (Landkreis Esslingen) durch den Flughafen und die „Neue Messe" vor, wobei diese beiden Büroteilmärkte eher dem Top-Standort Stuttgart und weniger dem Landkreis zugeordnet werden können. Außerdem ist das Büroangebot im Stuttgarter Umland viel weniger investorengetrieben als an den Top-Standorten sowie an einzelnen Oberzentren. Im Umland werden Büroflächen meist für den Eigenbedarf beziehungsweise aufgrund von konkreten Bedarfslagen erstellt.

Kleiner Markt in Göppingen

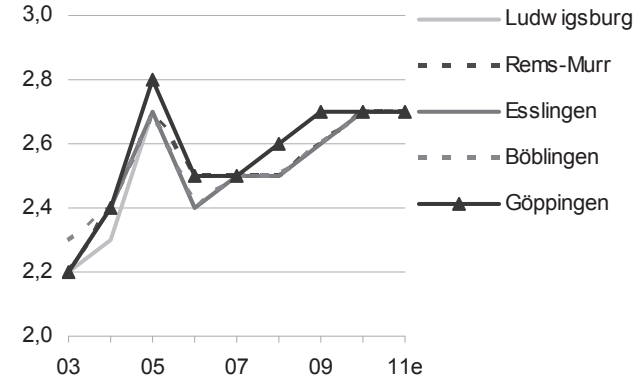
Für die Büroflächenvermietung hat der Landkreis Göppingen in der Region nur eine untergeordnete Bedeutung aufgrund der geringen Marktgröße. Mit etwas über 0,9 Millionen Quadratmetern entfallen auf diesen Markt nicht einmal 6 Prozent der Büroflächen in der Region Stuttgart. Einen vergleichsweise großen Anteil an den insgesamt 1,7 Millionen Quadratmetern Bürofläche des Landkreises Böblingen hat die Stadt Sindelfingen mit rund 700.000 Quadratmetern, wovon allerdings etwa 300.000 Quadratmeter zum Daimler-Hauptwerk gehören.

Daimler-Hauptwerk in Sindelfingen umfasst 300 Tsd. qm Bürofläche

Bürobeschäftigung ist bei unveränderter Leerstandsquote leicht gesunken

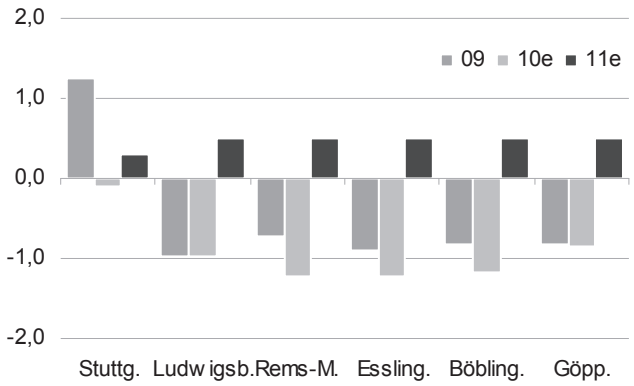
Die Kennzahlen der Büromärkte in den fünf Landkreisen weisen kaum Unterschiede aus. Die Leerstandsquote ist mit 2,7 Prozent einheitlich niedrig und nur etwa halb so hoch wie in der Landeshauptstadt. Auch in der längerfristigen Entwicklung der Leerstandsquote zeigen sich kaum Unterschiede. Allerdings hat sich die Zahl der Büroangestellten in den Landkreisen – im Unterschied zur Stadt Stuttgart – 2009 und 2010 leicht rückläufig entwickelt. Da sich die Leerstandsquote nicht verändert hat, dürften durch diese rückläufige Entwicklung in den angemieteten Flächen „Reserven" entstanden sein, sodass Einstellungen nicht unmittelbar zu einem steigenden Flächenbedarf führen werden.

LEERSTANDSQUOTE IN %



Quelle: Feri

VERÄNDERUNG BÜROBESCHÄFTIGTE GG. VORJAHR IN %

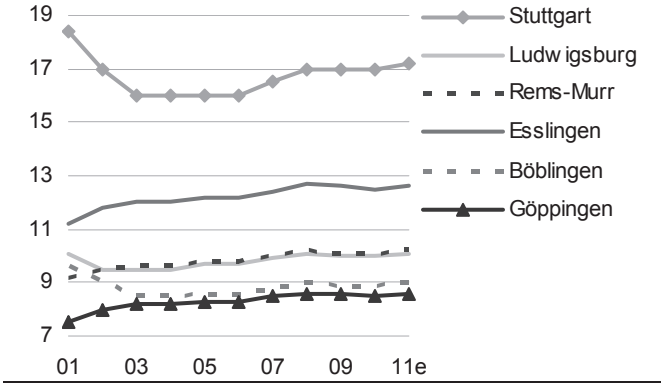


Quelle: Feri

Die Spitzenmiete für Büroflächen bewegt sich im Bereich von 9 bis 10 Euro je Quadratmeter. Lediglich im Landkreis Esslingen – bedingt durch Flughafen und Messe – fällt die Spitzenmiete mit 12,50 Euro je Quadratmeter höher aus. Die Veränderungsraten der Mieten haben sich in den vergangenen Jahren sehr gleichförmig entwickelt, was angesichts der räumlichen Nähe und der überschaubaren Größe der Märkte nicht überraschend ist.

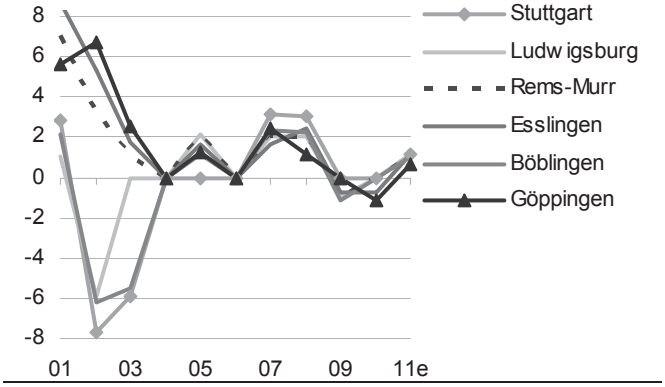
Mietniveau liegt dicht beieinander

MIETE TOP-LAGE IN EURO/QM



Quelle: Feri, Bulwien, Prognose DZ BANK Research

MIETE TOP-LAGE IN % GG. VORJAHR



Quelle: Feri, Bulwien, Prognose DZ BANK Research

Wir erwarten für die Landkreise der Region Stuttgart einen leichten Anstieg der Spitzenmieten für 2011. Der Mietanstieg wird etwas zeitverzögert und auch geringer als in Stuttgart ausfallen. Außerdem wird die leicht zurückgegangene Zahl der Büroangestellten in den Jahren 2009 und 2010 den Bedarf zur Anmietung neuer beziehungsweise größerer Flächen dämpfen. Für die Landkreise Ludwigsburg, Rems-Murr und Böblingen gehen wir von einem Anstieg von 0,6 Prozent aus, noch etwas geringer wird der Wert für Göppingen ausfallen. Die Mieten in Esslingen werden sich durch die beschriebene Sondersituation Flughafen/Messe eher an Stuttgart orientieren. Wir erwarten hier ein Plus von 1 Prozent.

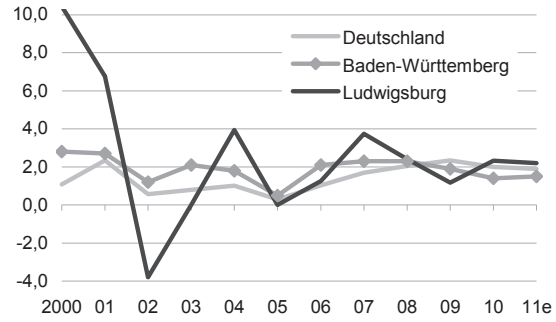
Büromieten steigen leicht in 2011

Landkreis Ludwigsburg

Wohnimmobilien im Landkreis Ludwigsburg

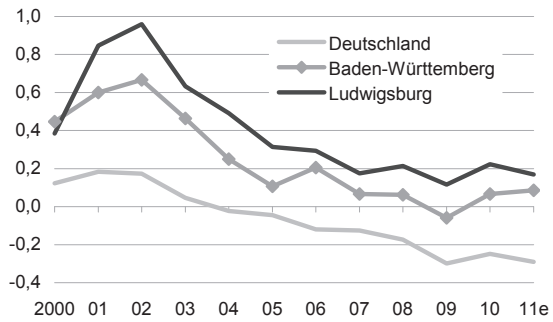
		2008	2009	2010e	2011e
Nachfrage					
Einwohner	in Tsd.	515,8	516,4	517,6	518,4
Haushalte	in % gg. Vorjahr	0,5	0,4	0,5	0,5
Arbeitslosenquote (ILO)	in %	4,6	4,8	4,7	4,6
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in % gg. Vorjahr	0,8	-1,3	0,9	0,7
Angebot					
Wohnungsbestand	in Tsd.	241,1	242,7	244,3	245,6
Wohnungsbestand	in % gg. Vorjahr	1,1	0,6	0,7	0,5
Fertigstellungen	in % gg. Vorjahr	-13,6	-1,3	7,7	-3,6
Fertigstellungen je 1000 Einw.	Anzahl	3,5	3,4	3,7	3,5
Miete Wohnen					
Neubau	in Euro/qm	8,5	8,6	8,8	9,0
Neubau	in % gg. Vorjahr	2,4	1,2	2,3	2,2

Miete Wohnen in % gg. Vorjahr



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Einwohner in % gg. Vorjahr

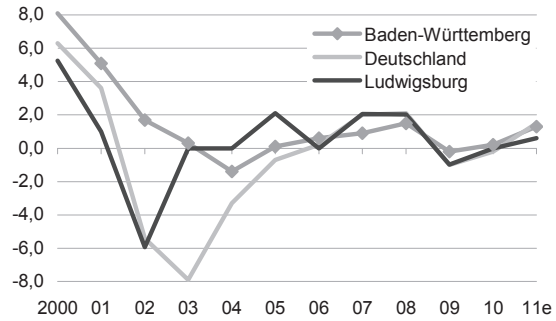


Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien im Landkreis Ludwigsburg

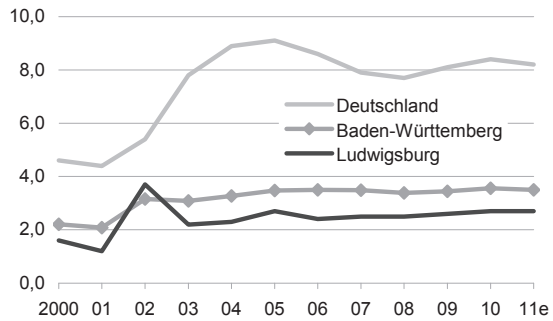
		2008	2009	2010e	2011e
Nachfrage					
BIP	in % gg. Vorjahr	-3,4	-7,5	4,7	2,7
BIP pro Kopf	in Tsd. Euro	27,8	25,7	26,8	27,6
BIP pro Kopf	in % gg. Vorjahr	-3,6	-7,6	4,5	2,7
Bürobeschäftigte	in % gg. Vorjahr	2,3	-1,0	-1,0	0,5
Angebot					
Bürobestand	in Tsd. qm	1.906	1.922	1.935	1.949
Bürobestand	in % gg. Vorjahr	0,9	0,8	0,7	0,8
Leerstandsquote	in %	2,5	2,6	2,7	2,7
Miete Büro					
Top- / Seiten-Lage	in Euro/qm	10,1 / 6,1	10,0 / 6,1	10,0 / 6,0	10,1 / 6,0
Top- / Seiten-Lage	in % gg. Vorjahr	2,0 / 1,7	-1,0 / 0,0	0,0 / -1,6	1,1 / 0,4

Miete Büro Top-Lage in % gg. Vorjahr



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Leerstandsquote in %



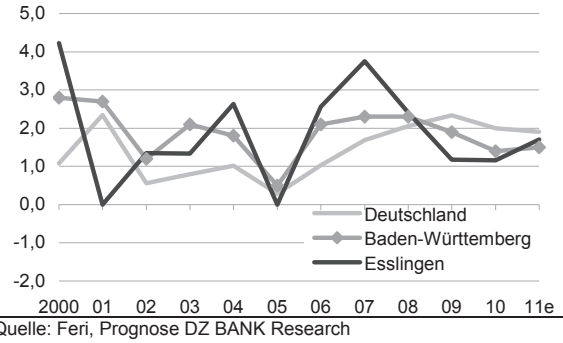
Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Landkreis Esslingen

Wohnimmobilien im Landkreis Esslingen

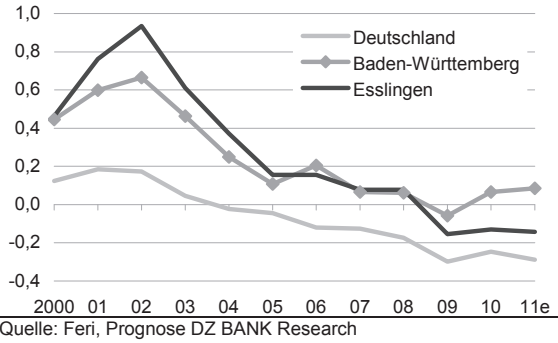
		2008	2009	2010e	2011e
Nachfrage					
Einwohner	in Tsd.	515,0	514,2	513,5	512,8
Haushalte	in % gg. Vorjahr	0,4	0,2	0,2	0,2
Arbeitslosenquote (ILO)	in %	5,1	5,2	5,0	4,9
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in % gg. Vorjahr	0,9	-1,4	0,9	0,8
Angebot					
Wohnungsbestand	in Tsd.	240,9	242,1	243,3	244,3
Wohnungsbestand	in % gg. Vorjahr	0,3	0,5	0,5	0,4
Fertigstellungen	in % gg. Vorjahr	-10,4	-1,1	6,5	-3,1
Fertigstellungen je 1000 Einw.	Anzahl	3,0	3,0	3,2	3,1
Miete Wohnen					
Neubau	in Euro/qm	8,5	8,6	8,7	8,8
Neubau	in % gg. Vorjahr	2,4	1,2	1,2	1,7

Miete Wohnen in % gg. Vorjahr



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Einwohner in % gg. Vorjahr

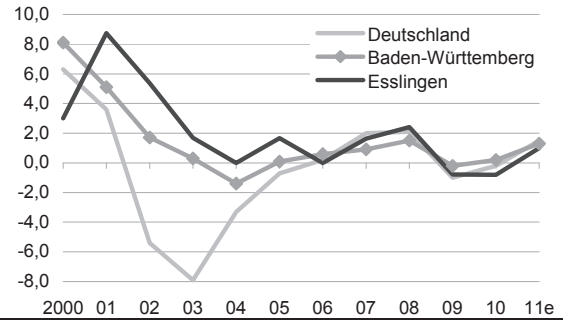


Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien im Landkreis Esslingen

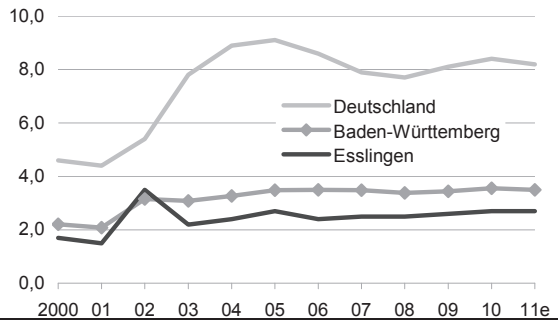
		2008	2009	2010e	2011e
Nachfrage					
BIP	in % gg. Vorjahr	-1,9	-7,1	4,1	2,8
BIP pro Kopf	in Tsd. Euro	28,4	26,4	27,5	28,3
BIP pro Kopf	in % gg. Vorjahr	-1,9	-7,0	4,3	2,8
Bürobeschäftigte	in % gg. Vorjahr	3,0	-0,9	-1,2	0,5
Angebot					
Bürobestand	in Tsd. qm	2.211	2.243	2.269	2.299
Bürobestand	in % gg. Vorjahr	1,6	1,5	1,1	1,3
Leerstandsquote	in %	2,5	2,6	2,7	2,7
Miete Büro					
Top- / Seiten-Lage	in Euro/qm	12,7 / 8,6	12,6 / 8,6	12,5 / 8,5	12,6 / 8,5
Top- / Seiten-Lage	in % gg. Vorjahr	2,4 / 1,2	-0,8 / 0,0	-0,8 / -1,2	1,0 / 0,4

Miete Büro Top-Lage in % gg. Vorjahr



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Leerstandsquote in %



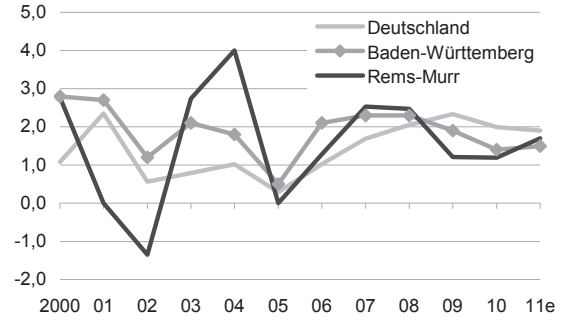
Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Landkreis Rems-Murr

Wohnimmobilien im Landkreis Rems-Murr

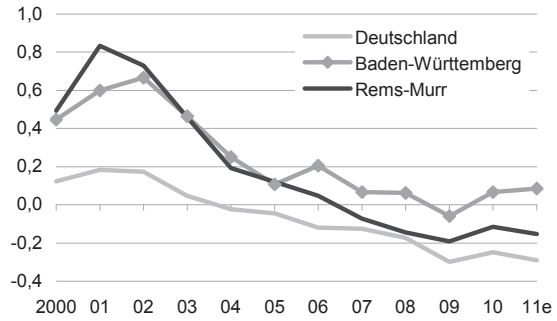
		2008	2009	2010e	2011e
Nachfrage					
Einwohner	in Tsd.	416,8	416,0	415,5	414,9
Haushalte	in % gg. Vorjahr	0,2	0,1	0,2	0,2
Arbeitslosenquote (ILO)	in %	5,5	5,6	5,4	5,3
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in % gg. Vorjahr	1,2	-1,4	1,0	0,8
Angebot					
Wohnungsbestand	in Tsd.	193,4	194,2	195,1	195,8
Wohnungsbestand	in % gg. Vorjahr	0,3	0,4	0,5	0,3
Fertigstellungen	in % gg. Vorjahr	-22,8	-1,7	11,5	-5,2
Fertigstellungen je 1000 Einw.	Anzahl	2,6	2,6	2,9	2,7
Miete Wohnen					
Neubau	in Euro/qm	8,3	8,4	8,5	8,6
Neubau	in % gg. Vorjahr	2,5	1,2	1,2	1,7

Miete Wohnen in % gg. Vorjahr



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Einwohner in % gg. Vorjahr

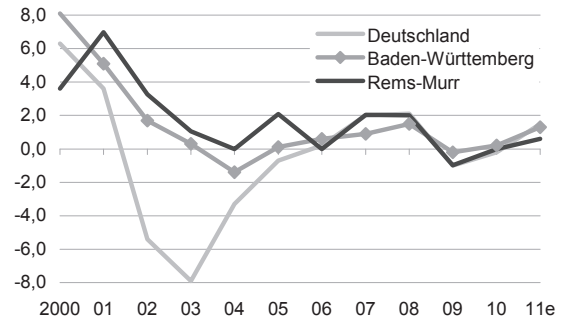


Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien im Landkreis Rems-Murr

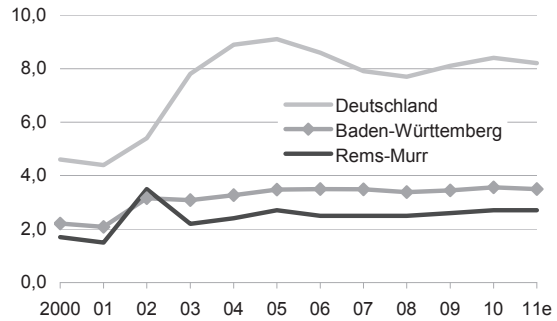
		2008	2009	2010e	2011e
Nachfrage					
BIP	in % gg. Vorjahr	-1,5	-6,6	4,0	2,5
BIP pro Kopf	in Tsd. Euro	24,4	22,9	23,8	24,4
BIP pro Kopf	in % gg. Vorjahr	-1,3	-6,4	4,1	2,5
Bürobeschäftigte	in % gg. Vorjahr	1,5	-0,7	-1,2	0,5
Angebot					
Bürobestand	in Tsd. qm	1.394	1.410	1.423	1.438
Bürobestand	in % gg. Vorjahr	1,3	1,2	0,9	1,1
Leerstandsquote	in %	2,5	2,6	2,7	2,7
Miete Büro					
Top- / Seiten-Lage	in Euro/qm	10,2 / 6,2	10,1 / 6,2	10,1 / 6,1	10,2 / 6,1
Top- / Seiten-Lage	in % gg. Vorjahr	2,0 / 1,6	-1,0 / 0,0	0,0 / -1,6	1,0 / 0,4

Miete Büro Top-Lage in % gg. Vorjahr



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Leerstandsquote in %



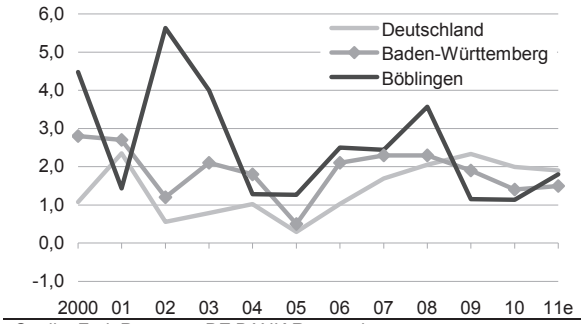
Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Landkreis Böblingen

Wohnimmobilien im Landkreis Böblingen

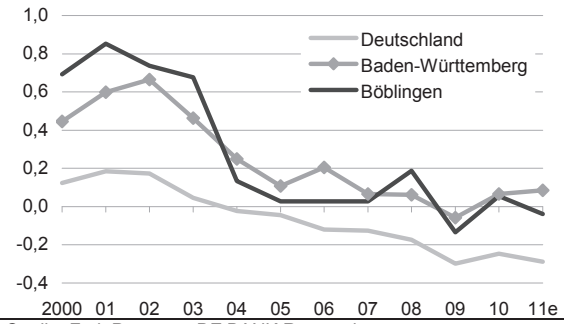
		2008	2009	2010e	2011e
Nachfrage					
Einwohner	in Tsd.	373,1	372,6	372,8	372,7
Haushalte	in % gg. Vorjahr	0,5	0,2	0,4	0,3
Arbeitslosenquote (ILO)	in %	5,7	5,8	5,6	5,4
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in % gg. Vorjahr	0,9	-1,5	1,0	0,8
Angebot					
Wohnungsbestand	in Tsd.	169,8	170,7	171,7	172,5
Wohnungsbestand	in % gg. Vorjahr	0,7	0,5	0,6	0,4
Fertigstellungen	in % gg. Vorjahr	-24,1	-1,4	8,1	-3,7
Fertigstellungen je 1000 Einw.	Anzahl	3,4	3,3	3,6	3,5
Miete Wohnen					
Neubau	in Euro/qm	8,7	8,8	8,9	9,1
Neubau	in % gg. Vorjahr	3,6	1,1	1,1	1,8

Miete Wohnen in % gg. Vorjahr



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Einwohner in % gg. Vorjahr

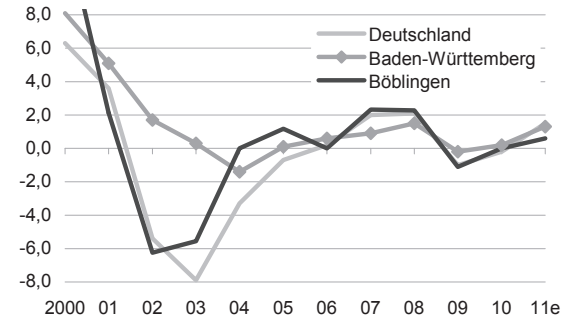


Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien im Landkreis Böblingen

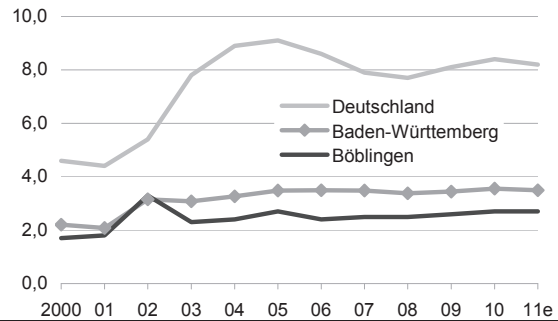
		2008	2009	2010e	2011e
Nachfrage					
BIP	in % gg. Vorjahr	-1,9	-8,1	4,4	3,0
BIP pro Kopf	in Tsd. Euro	38,2	35,1	36,7	37,8
BIP pro Kopf	in % gg. Vorjahr	-2,1	-8,0	4,3	3,0
Bürobeschäftigte	in % gg. Vorjahr	8,0	-0,8	-1,2	0,5
Angebot					
Bürobestand	in Tsd. qm	1.682	1.700	1.715	1.732
Bürobestand	in % gg. Vorjahr	1,2	1,1	0,9	1,0
Leerstandsquote	in %	2,5	2,6	2,7	2,7
Miete Büro					
Top- / Seiten-Lage	in Euro/qm	9,0 / 5,5	8,9 / 5,4	8,9 / 5,4	9,0 / 5,4
Top- / Seiten-Lage	in % gg. Vorjahr	2,3 / 1,9	-1,1 / -1,8	0,0 / 0,0	1,0 / 0,4

Miete Büro Top-Lage in % gg. Vorjahr



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Leerstandsquote in %



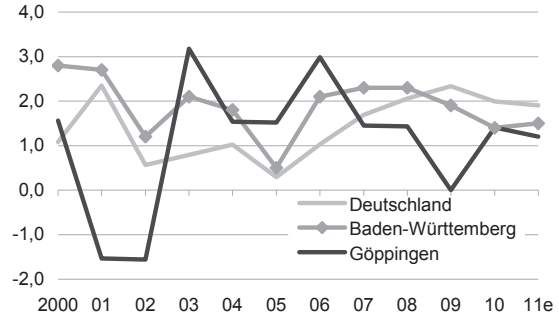
Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Landkreis Göppingen

Wohnimmobilien im Landkreis Göppingen

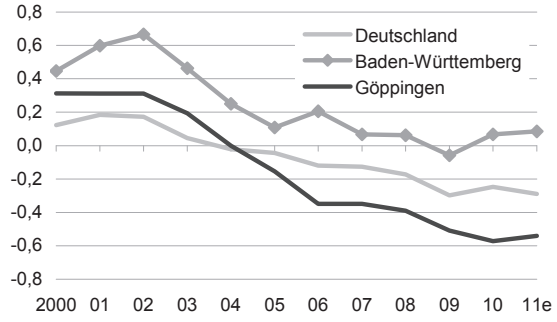
		2008	2009	2010e	2011e
Nachfrage					
Einwohner	in Tsd.	255,4	254,1	252,6	251,3
Haushalte	in % gg. Vorjahr	0,0	-0,1	-0,2	-0,2
Arbeitslosenquote (ILO)	in %	6,0	6,2	6,0	6,7
Verfügb. Einkommen pro Kopf	in % gg. Vorjahr	1,3	-1,3	0,9	0,7
Angebot					
Wohnungsbestand	in Tsd.	116,5	116,8	117,1	117,4
Wohnungsbestand	in % gg. Vorjahr	-0,3	0,2	0,3	0,2
Fertigstellungen	in % gg. Vorjahr	-5,1	-1,9	13,7	-5,9
Fertigstellungen je 1000 Einw.	Anzahl	1,9	1,9	2,1	2,0
Miete Wohnen					
Neubau	in Euro/qm	7,1	7,1	7,2	7,3
Neubau	in % gg. Vorjahr	1,4	0,0	1,4	1,2

Miete Wohnen in % gg. Vorjahr



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Einwohner in % gg. Vorjahr

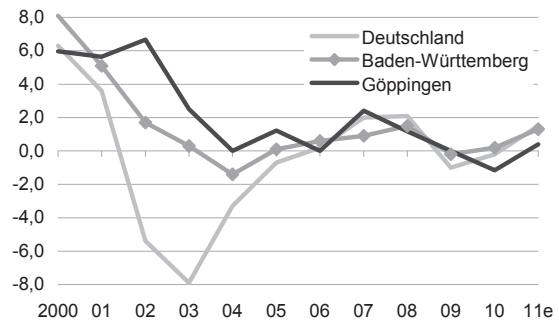


Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Büroimmobilien im Landkreis Göppingen

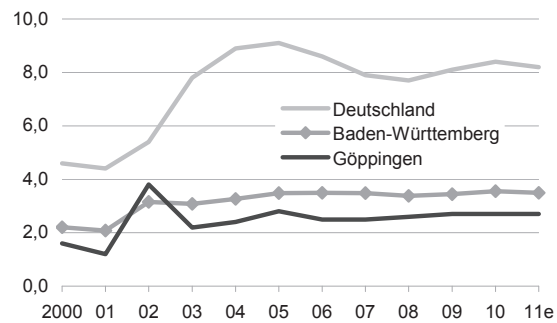
		2008	2009	2010e	2011e
Nachfrage					
BIP	in % gg. Vorjahr	-2,8	-6,6	4,2	2,6
BIP pro Kopf	in Tsd. Euro	23,1	21,7	22,7	23,3
BIP pro Kopf	in % gg. Vorjahr	-2,4	-6,2	4,8	2,6
Bürobeschäftigte	in % gg. Vorjahr	1,3	-0,8	-0,8	0,5
Angebot					
Bürobestand	in Tsd. qm	894	904	912	922
Bürobestand	in % gg. Vorjahr	1,3	1,2	0,9	1,0
Leerstandsquote	in %	2,6	2,7	2,7	2,7
Miete Büro					
Top- / Seiten-Lage	in Euro/qm	8,6 / 6,6	8,6 / 6,6	8,5 / 6,5	8,6 / 6,5
Top- / Seiten-Lage	in % gg. Vorjahr	1,2 / 1,5	0,0 / 0,0	-1,2 / -1,5	0,6 / 0,2

Miete Büro Top-Lage in % gg. Vorjahr



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Leerstandsquote in %



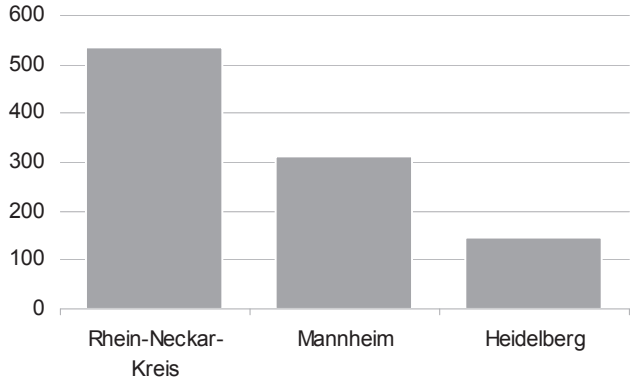
Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

REGION RHEIN-NECKAR IM ÜBERBLICK

LANDKREISE UND STÄDTE DER REGION RHEIN-NECKAR

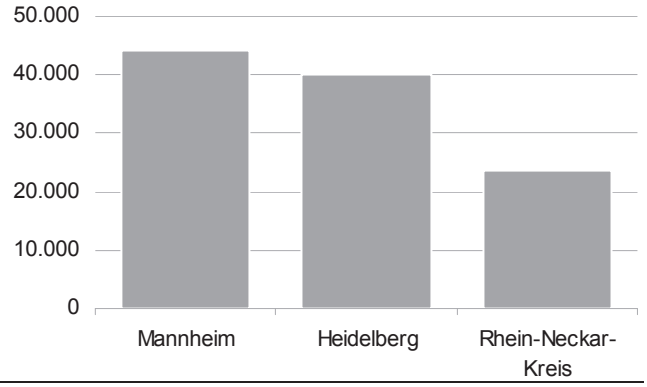
Quelle: Verband Region Rhein-Neckar

EINWOHNER IN TAUSEND



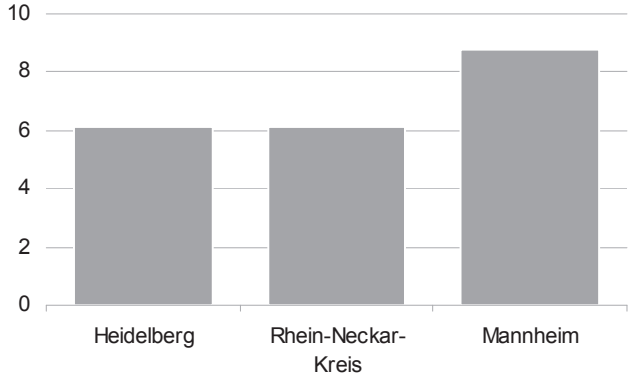
Quelle: Feri

BIP PRO KOPF IN EURO



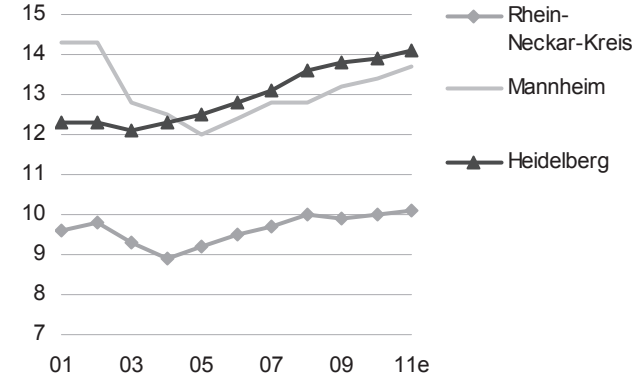
Quelle: Feri

ARBEITSLOSENQUOTE (ILO) IN %



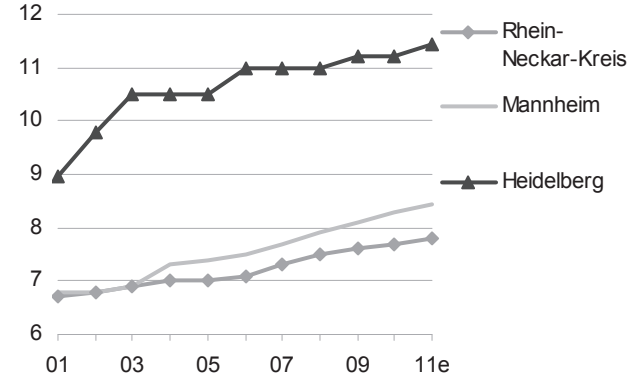
Quelle: Feri

MIETE BÜRO TOP-LAGE IN EURO/QM



Quelle: Feri, Bulwien

MIETE WOHNEN NEUBAU IN EURO/QM

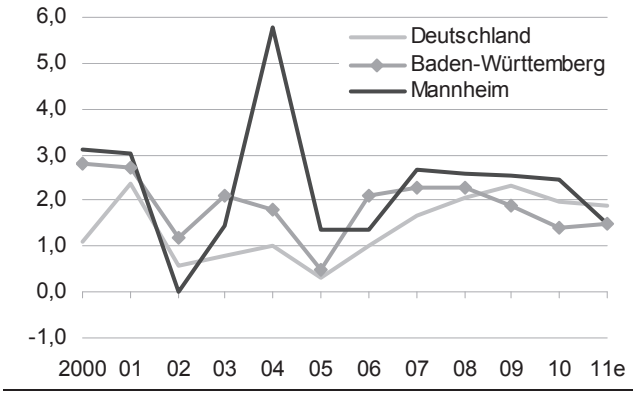


Quelle: Feri

MANNHEIM

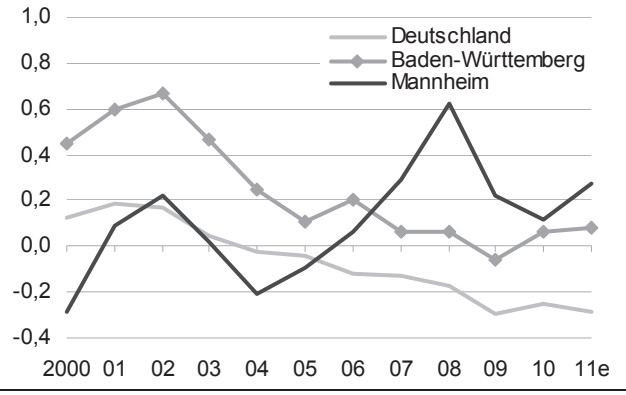
Wohnimmobilien

MIETE IN % GG. VORJAHR



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

EINWOHNER IN % GG. VORJAHR



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Vergleichsweise günstige Wohnungsmieten …

Mannheim, die zweitgrößte Stadt in Baden-Württemberg, weist eine vergleichsweise hohe Arbeitslosigkeit auf. Das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen liegt rund 15 Prozent unter dem Durchschnitt des Bundeslandes. Dadurch erklärt sich das verglichen mit anderen Städten Baden-Württembergs eher günstige Mietniveau. Die Dynamik der Mietentwicklung ist dagegen leicht überdurchschnittlich. Dafür dürfte die kontinuierliche Zunahme von Einwohner- und Haushaltsanzahl in Verbindung mit einer ausgesprochen niedrigen Neubaufertigstellung verantwortlich sein.

… setzen Aufwärtstrend fort

Angesichts einer unveränderten Ausgangssituation gehen wir davon aus, dass die Mieten auch 2011 weiter steigen. Allerdings wird sich das Tempo mit einem erwarteten Mietanstieg von 1,5 Prozent etwas verlangsamen, da der in den letzten Jahren gestiegene Mietabstand zum Umland dämpfend wirken dürfte.

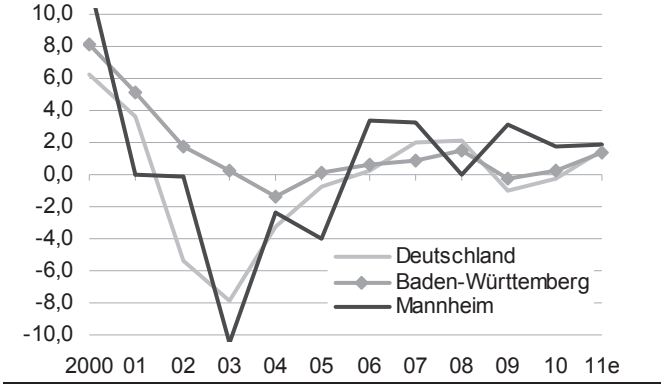
WOHNIMMOBILIEN MANNHEIM

		2008	2009	2010e	2011e
Nachfrage					
Einwohner	in Tsd.	310,6	311,3	311,6	312,5
Haushalte	in % gg. Vorjahr	1,7	0,7	0,4	0,5
Arbeitslosenquote (ILO)	in %	8,8	10,0	8,8	8,5
Verfügbares Eink. pro Kopf	in % gg. Vorjahr	-0,1	0,3	0,0	0,3
Angebot					
Wohnungsbestand	in Tsd.	165,7	166,1	166,9	167,5
Wohnungsbestand	in % gg. Vorjahr	0,1	0,2	0,5	0,3
Fertigstellungen	in % gg. Vorjahr	-64,8	81,3	5,0	5,0
Fertigst. auf 1000 Einw.	Anzahl	0,8	1,4	1,5	1,5
Miete Wohnen					
Neubau	in Euro/qm	7,9	8,1	8,3	8,4
Neubau	in % gg. Vorjahr	2,6	2,5	2,5	1,5

Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

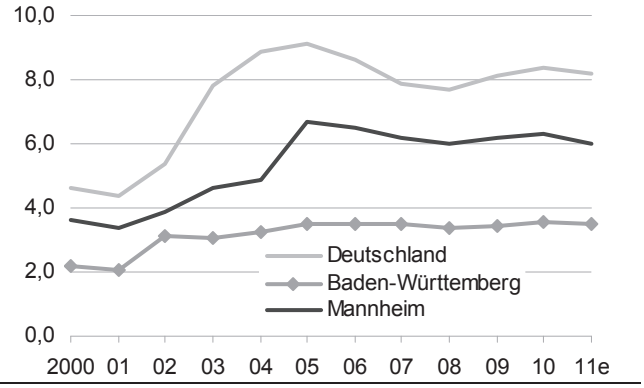
Büroimmobilien

MIETE TOP-LAGE IN % GG. VORJAHR



Quelle: Feri, Bulwien, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN %



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Zentrum der Metropolregion zwischen Rhein und Neckar…

Mannheim ist das Zentrum der Region Rhein-Neckar, die in den drei Bundesländern Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz angesiedelt ist. Der Büromarkt ist vergleichsweise klein, da mit einem Anteil von fast 27 Prozent überproportional viele Beschäftigte im industriellen Sektor – in Stuttgart sind es nur rund 21 Prozent – tätig sind. Nach dem Platzen der Dotcom-Blase gingen die Mieten in Mannheim deutlich zurück, allein im Jahr 2003 um fast 11 Prozent. Dagegen sind die Mieten für Top-Lagen in der jüngsten Krise sogar gestiegen.

2011 Mietanstieg von knapp unter 2 Prozent erwartet

Das Leerstandsniveau liegt zwar über dem Durchschnitt von Baden-Württemberg, ist aber insgesamt gesehen mit 6 Prozent immer noch niedrig. Positiv auf den Markt wirkt sich das geringe Volumen der seit 2008 fertig gestellten Büroflächen aus. Somit wird die Leerstandsquote 2011 noch etwas absinken. Für 2011 erwarten wir einen weiteren Zuwachs von knapp unter 2 Prozent.

BÜROIMMOBILIEN MANNHEIM

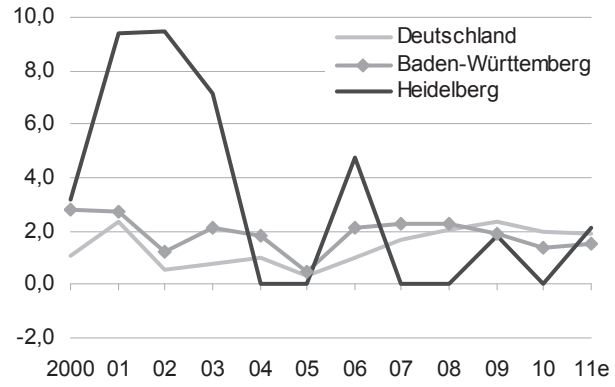
		2008	2009	2010e	2011e
Nachfrage					
BIP	in % gg. Vorjahr	0,7	-5,3	3,2	1,7
BIP pro Kopf	in Tsd. Euro	45,3	42,8	44,2	44,8
BIP pro Kopf	in % gg. Vorjahr	0,1	-5,5	3,0	1,4
Bürobeschäftigte	in % gg. Vorjahr	4,7	1,3	-0,1	0,3
Angebot					
Bürobestand	in Tsd. qm	2.243	2.220	2.222	2.232
Bürobestand	in % gg. Vorjahr	1,7	-1,0	0,1	0,5
Leerstandsquote	in %	6,0	6,2	6,3	6,0
Miete Büro					
Top- / Seiten-Lage	in Euro/qm	12,8 / 7,4	13,2 / 7,4	13,4 / 7,4	13,7 / 7,5
Top- / Seiten-Lage	in % gg. Vorjahr	0,0 / -6,3	3,1 / 0,0	1,7 / 0,0	1,9 / 1,0

Quelle: Feri, Bulwien, Pronose DZ BANK Research

HEIDELBERG

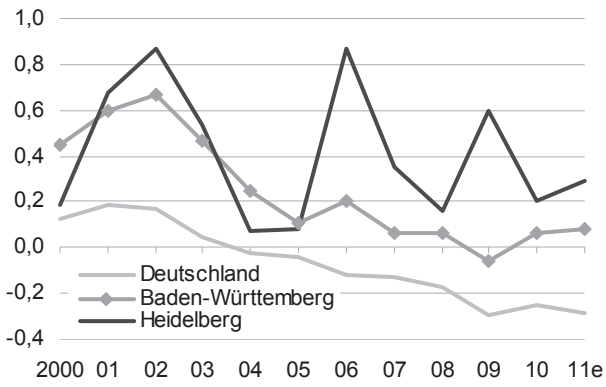
Wohnimmobilien

MIETE IN % GG. VORJAHR



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

EINWOHNER IN % GG. VORJAHR



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Wer Heidelberg kennt, weiß, warum die schöne Stadt am Neckar bei ausländischen Touristen zum „Pflichtprogramm“ zählt. Heidelberg bietet auch attraktive Arbeitsplätze durch internationale Unternehmen und ist ein bedeutender Wissenschaftsstandort mit einer der vier baden-württembergischen Eliteuniversitäten. Die daraus resultierende hohe Wohnungsnachfrage, die etwa in der kontinuierlich steigenden Anzahl der Haushalte zum Ausdruck kommt, stößt auf der anderen Seite auf ein sehr begrenztes Angebot. Dementsprechend ist das Heidelberger Mietniveau außergewöhnlich hoch. Mit mehr als 11 Euro, die je Quadratmeter für eine Neubauwohnung zu zahlen sind, ist das Wohnen sogar teurer als in Stuttgart. Der Mietanstieg hat sich in den vergangenen Jahren allerdings verlangsamt. Offenbar wird es trotz der für Vermieter günstigen Situation schwieriger, weitere kräftige Mieterhöhungen durchzusetzen. Unter Berücksichtigung dieses Aspekts erwarten wir für 2011 einen leicht unterdurchschnittlichen Anstieg des Mietniveaus von 2,1 Prozent.

Heidelberg ist attraktiv und dementsprechend teuer

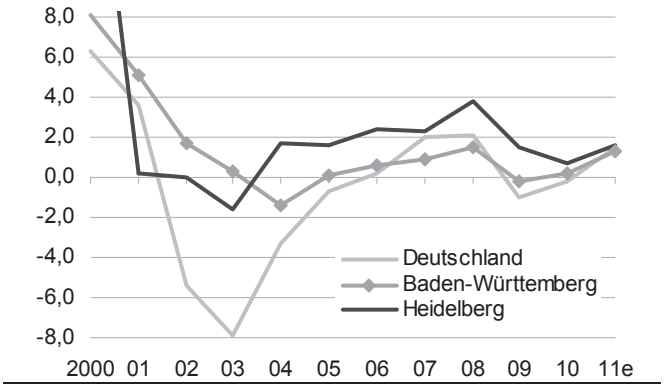
WOHNIMMOBILIEN HEIDELBERG

		2008	2009	2010e	2011e
Nachfrage					
Einwohner	in Tsd.	144,8	145,6	145,9	146,4
Haushalte	in % gg. Vorjahr	1,2	1,1	0,6	0,6
Arbeitslosenquote (ILO)	in %	5,7	6,0	6,1	5,8
Verfügbares Eink. pro Kopf	in % gg. Vorjahr	0,5	-0,4	0,9	0,8
Angebot					
Wohnungsbestand	in Tsd.	69,8	70,1	70,7	71,2
Wohnungsbestand	in % gg. Vorjahr	0,5	0,5	0,8	0,6
Fertigstellungen	in % gg. Vorjahr	0,0	1,8	5,0	5,0
Fertigst. auf 1000 Einw.	Anzahl	1,9	1,9	2,0	2,1
Miete Wohnen					
Neubau	in Euro/qm	11,0	11,2	11,2	11,4
Neubau	in % gg. Vorjahr	0,0	1,8	0,0	2,1

Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

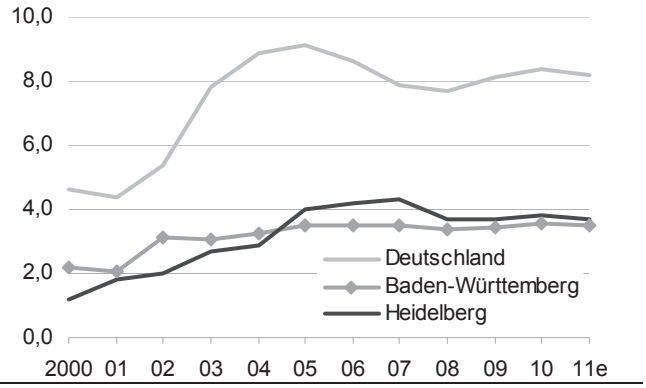
Büroimmobilien

MIETE TOP-LAGE IN % GG. VORJAHR



Quelle: Feri, Bulwien, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN %



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Vergleichsweise hohes Mietniveau

Analog zu den Wohnimmobilien stellen Büroflächen in Heidelberg ein knappes – und teures – Gut dar. Zudem ist der Büroflächenbedarf hoch, da über 80 Prozent der Beschäftigten im Dienstleistungsbereich tätig sind. Dementsprechend ist die Spitzenmiete mit fast 14 Euro je Quadratmeter für ein Oberzentrum sehr hoch, lediglich in Stuttgart werden in Baden-Württemberg noch höhere Mieten verlangt. Allerdings bietet Heidelberg kaum klassische innerstädtische Büro- und Gewerbeobjekte. Büroflächen werden vor allem aufgrund konkreter Bedarfslagen oder für den Eigenbedarf projektiert. Entsprechend gering ist die Leerstandsquote von weniger als 4 Prozent. Für die Zukunft ist mit einer anhaltenden Nachfrage nach Büroflächen zu rechnen. Durch die guten Rahmenbedingungen des Hochtechnologiestandorts Heidelberg ist die Ansiedlung weiterer Unternehmen etwa aus der Biotechnologie sehr wahrscheinlich. Die ohnehin relativ wenigen in den Jahren 2009 und 2010 fertig gestellten Büroflächen wurden zum großen Teil von Eigennutzern bezogen, sodass kaum Büroflächen auf dem Markt angeboten werden. Für 2011 erwarten wir einen weiteren Anstieg der Spitzenmiete. Dabei wirkt das schon sehr hohe Niveau dämpfend – wir rechnen mit einem Mietanstieg von 1,6 Prozent bei einer leicht rückläufigen Leerstandsquote.

2011 Mietanstieg von 1,6 Prozent erwartet

BÜROIMMOBILIEN HEIDELBERG

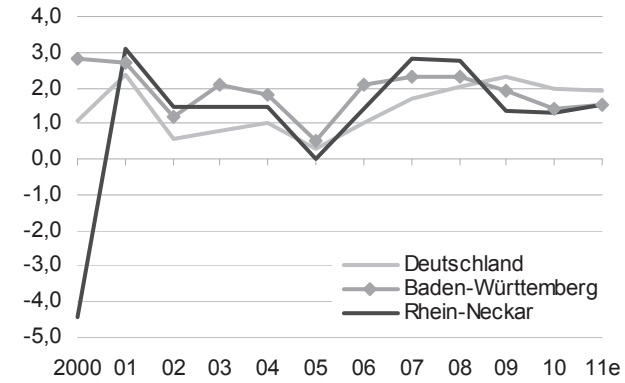
		2008	2009	2010e	2011e
Nachfrage					
BIP	in % gg. Vorjahr	2,2	-5,0	4,4	2,1
BIP pro Kopf	in Tsd. Euro	40,8	38,5	40,1	40,8
BIP pro Kopf	in % gg. Vorjahr	2,0	-5,6	4,2	1,8
Bürobeschäftigte	in % gg. Vorjahr	4,0	2,5	0,5	1,0
Angebot					
Bürobestand	in Tsd. qm	1.196	1.199	1.215	1.221
Bürobestand	in % gg. Vorjahr	1,0	0,3	1,3	0,5
Leerstandsquote	in %	3,7	3,7	3,8	3,7
Miete Büro					
Top- / Seiten-Lage	in Euro/qm	13,6 / 9,4	13,8 / 9,4	13,9 / 9,4	14,1 / 9,5
Top- / Seiten-Lage	in % gg. Vorjahr	3,8 / 4,4	1,5 / 0,0	0,7 / 0,0	1,6 / 0,9

Quelle: Feri, Bulwien, Pronose DZ BANK Research

LANDKREIS RHEIN-NECKAR

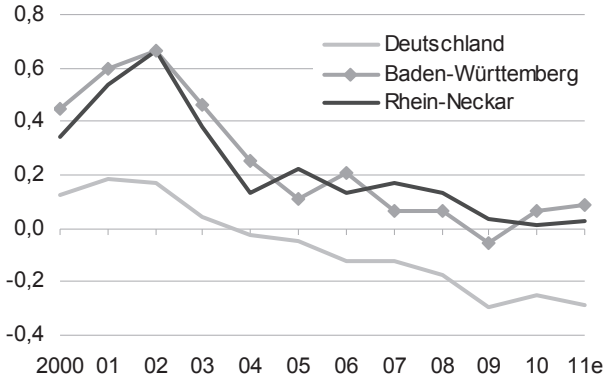
Wohnimmobilien

MIETE IN % GG. VORJAHR



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

EINWOHNER IN % GG. VORJAHR



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Einwohnerstärkster Landkreis in Baden-Württemberg

Der Rhein-Neckar-Landkreis ist gemessen an der Einwohnerzahl der größte Landkreis Baden-Württembergs und der drittgrößte Deutschlands. Er grenzt an, beziehungsweise umschließt die Großstädte Mannheim und Heidelberg. Der Landkreis enthält mit dem Rheintal, der Bergstraße und dem Odenwald reizvolle Landschaften und ist zudem durch die Präsenz zahlreicher national und international tätiger Unternehmen noch ein bedeutender Wirtschaftstandort. Insofern ist das für einen Landkreis mit knapp 8 Euro relativ hohe Mietniveau nachvollziehbar.

Mieten dürften 2011 durchschnittlich steigen

Die genannten Rahmenbedingungen stützen die Wohnungsnachfrage und damit auch das Mietniveau. Allerdings stagniert die Anzahl von Einwohnern und Haushalten. Mit 6,1 Prozent liegt die Arbeitslosenquote leicht oberhalb des Durchschnitts für Baden-Württemberg. Daher erwarten wir für 2011 einen Mietanstieg von 1,5 Prozent, der dem durchschnittlichen Niveau des Bundeslandes entspricht.

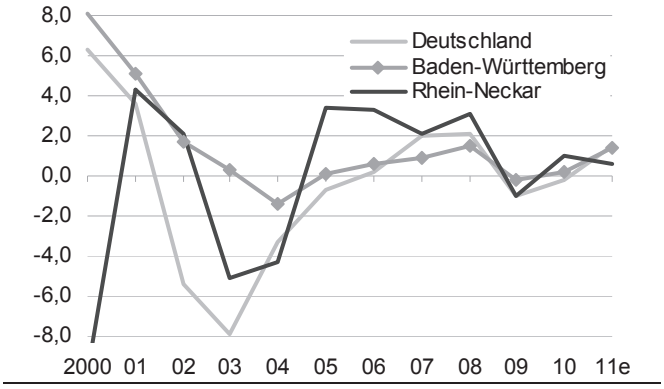
WOHNIMMOBILIEN RHEIN-NECKAR-LANDKREIS

		2008	2009	2010e	2011e
Nachfrage					
Einwohner	in Tsd.	535,2	535,4	535,5	535,6
Haushalte	in % gg. Vorjahr	0,2	0,1	0,1	0,1
Arbeitslosenquote (ILO)	in %	6,0	6,2	6,1	5,9
Verfügbares Eink. pro Kopf	in % gg. Vorjahr	1,0	-0,5	0,2	1,0
Angebot					
Wohnungsbestand	in Tsd.	249,7	250,8	252,0	252,9
Wohnungsbestand	in % gg. Vorjahr	0,7	0,4	0,5	0,4
Fertigstellungen	in % gg. Vorjahr	-23,8	-1,4	13,0	-5,8
Fertigst. auf 1000 Einw.	Anzahl	2,3	2,3	2,6	2,4
Miete Wohnen					
Neubau	in Euro/qm	7,5	7,6	7,7	7,8
Neubau	in % gg. Vorjahr	2,7	1,3	1,3	1,5

Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

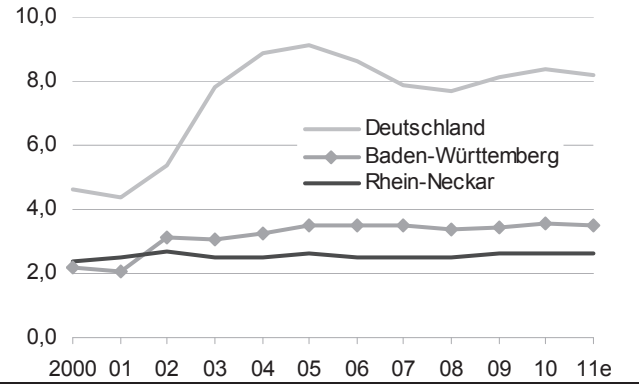
Büroimmobilien

MIETE TOP-LAGE IN % GG. VORJAHR



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

LEERSTANDSQUOTE IN %



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Kleiner, dezentraler Büromarkt

Der Landkreis hat zwar mehr Einwohner als Mannheim und Heidelberg zusammen, weist aber mit 1,7 Millionen Quadratmetern nur etwa die Hälfte der kumulierten Büroflächen der beiden Städte auf, die sich auf eine Reihe von kleineren Städten verteilen. Die Bürosituation an den einzelnen Standorten ist zudem in hohem Maße durch Eigennutzung und ein am tatsächlichen Bedarf orientiertem Angebot charakterisiert. Daraus resultiert die niedrige und zugleich sehr stabile Leerstandsquote von rund 2,5 Prozent. Die für einen Landkreis vergleichsweise hohe Spitzenmiete von 10 Euro je Quadratmeter erklärt sich durch die Großstadtnähe und die von einigen großen Unternehmen in Walldorf, Wiesloch und Weinheim angesiedelten Firmenzentralen.

2011 kaum Potenzial für Mietsteigerungen, aber sehr niedriger Leerstand

Angesichts eines jährlich um 1 und 2 Prozent steigenden Bürobestands bei einer seit 2009 stabilen Anzahl der Bürobeschäftigten sehen wir 2011 nur ein geringes Potenzial für Mietsteigerungen. Die Leerstandsquote dürfte auf ihrem sehr niedrigen Leerstandsniveau von 2,6 Prozentverharren.

BÜROIMMOBILIEN RHEIN-NECKAR-LANDKREIS

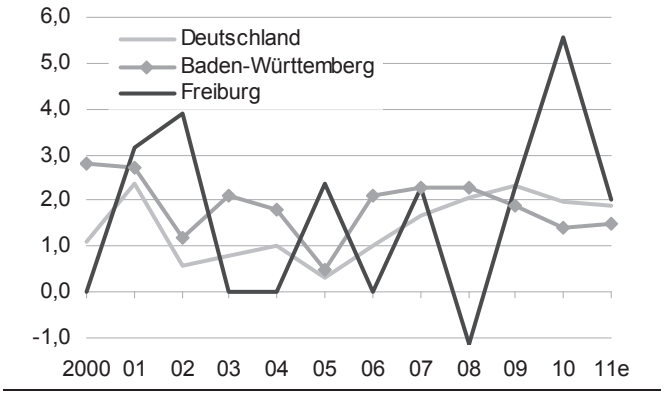
		2008	2009	2010e	2011e
Nachfrage					
BIP	in % gg. Vorjahr	1,8	-6,4	4,2	2,0
BIP pro Kopf	in Tsd. Euro	24,4	22,8	23,7	24,2
BIP pro Kopf	in % gg. Vorjahr	1,6	-6,4	4,2	2,0
Bürobeschäftigte	in % gg. Vorjahr	3,9	-0,9	-0,7	0,5
Angebot					
Bürobestand	in Tsd. qm	1.647	1.678	1.703	1.731
Bürobestand	in % gg. Vorjahr	2,1	1,9	1,5	1,7
Leerstandsquote	in %	2,5	2,6	2,6	2,6
Miete Büro					
Top- / Seiten-Lage	in Euro/qm	10,0 / 7,0	9,9 / 7,0	10,0 / 7,0	10,1 / 7,0
Top- / Seiten-Lage	in % gg. Vorjahr	3,1 / 1,4	-1,0 / 0,0	1,0 / 0,0	0,6 / 0,4

Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

FREIBURG

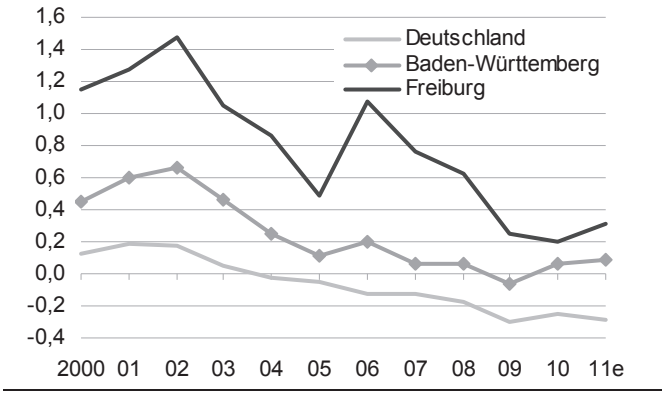
Wohnimmobilien

MIETE IN % GG. VORJAHR



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

EINWOHNER IN % GG. VORJAHR



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Freiburg bietet durch die attraktive Kombination von Stadt und landschaftlicher Einbettung eine ebenso hohe Lebensqualität wie Heidelberg. Daneben kann die Stadt im äußersten Südwesten ebenfalls eine der wenigen Eliteuniversitäten aufweisen. Erwartungsgemäß ist das Mietniveau in Freiburg hoch, aber deutlich niedriger als in Heidelberg. Dafür sehen wir zwei Gründe: Zum einen hat Freiburg als Wirtschaftsstandort keine herausragende Bedeutung. Größter Arbeitgeber mit mehr als einem Drittel der Beschäftigten ist der öffentliche Dienst mit Verwaltung, Universität und Universitätsklinik. Zum anderen wurden in den vergangenen Jahren umfangreiche Neubauprojekte angestoßen, die noch bis 2012 für eine Ausweitung des Bestands sorgen werden. Perspektivisch ist für die wachsende Breisgaumetropole aber eher wieder ein knappes Angebot zu erwarten. Positiv für Vermieter sind die niedrige Arbeitslosigkeit und die hohe wirtschaftliche Stabilität. Hinsichtlich der Wohnungsmieten rechnen wir 2011 mit einem Anstieg von 2 Prozent.

Neubauten haben temporär die Wohnungsknappheit Freiburgs reduziert

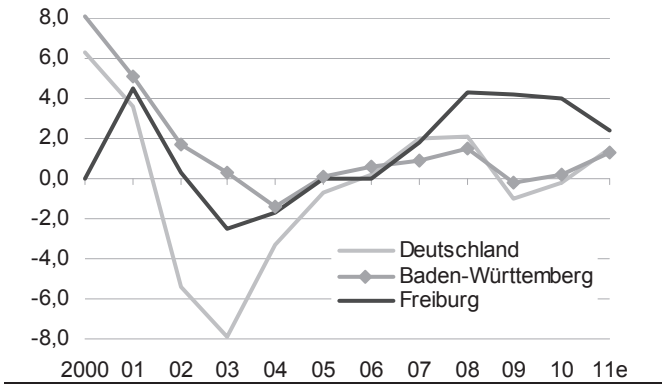
WOHNIMMOBILIEN FREIBURG

		2008	2009	2010e	2011e
Nachfrage					
Einwohner	in Tsd.	219,3	219,9	220,3	221,0
Haushalte	in % gg. Vorjahr	0,0	0,7	0,4	0,4
Arbeitslosenquote (ILO)	in %	5,5	5,5	5,2	5,0
Verfügbares Eink. pro Kopf	in % gg. Vorjahr	0,3	1,1	0,5	1,0
Angebot					
Wohnungsbestand	in Tsd.	103,4	103,9	104,4	105,0
Wohnungsbestand	in % gg. Vorjahr	0,8	0,5	0,5	0,4
Fertigstellungen	in % gg. Vorjahr	-2,2	-34,3	21,5	2,8
Fertigst. auf 1000 Einw.	Anzahl	4,1	2,7	3,2	3,3
Miete Wohnen					
Neubau	in Euro/qm	8,8	9,0	9,5	9,7
Neubau	in % gg. Vorjahr	-1,1	2,3	5,6	2,0

Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

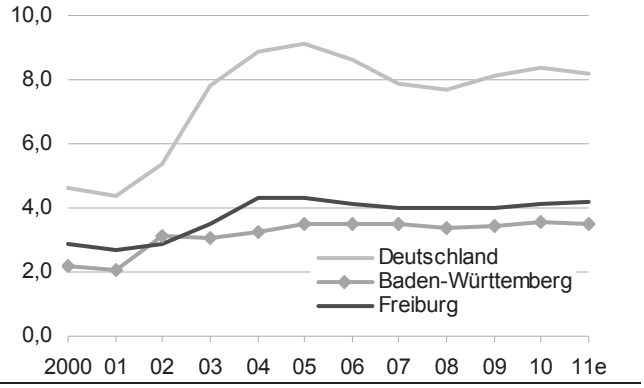
Büroimmobilien

MIETE TOP-LAGE IN % GG. VORJAHR



Quelle: Feri, Bulwien, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN %



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Kleiner Büromarkt mit hoher Dynamik

Der Büromarkt in Freiburg ist verglichen mit anderen Städten relativ klein. Beispielsweise ist die Bürofläche von Karlsruhe fast doppelt so groß, während die Anzahl der dortigen Einwohner nur rund 30 Prozent höher ausfällt. Zwar haben sich durch die Nähe zur Universität Technologieunternehmen – vor allem aus den Bereichen Solar, Medizintechnik und Biotechnologie – angesiedelt. Große Unternehmen sind aber nicht vertreten. Für Nachfrage nach Büroflächen sorgt der sehr hohe Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungsbereich. Bedingt durch das enge Angebot ist die Leerstandsquote mit 4 Prozent niedrig. Durch das weitgehende Fehlen von Industrie und die hohe Bedeutung des öffentlichen Dienstes hat die Stadt kaum unter der Finanzkrise gelitten, sodass die krisenbedingte Delle des Büromarktes, die an den meisten Standorten zu beobachten war, ausgeblieben ist. Vielmehr hat der kräftige Anstieg der Bürobeschäftigten für ein dynamisches Wachstum der Spitzenmiete gesorgt, die zwischen 2008 und 2010 um jeweils gut 4 Prozent gestiegen ist. Da die Spitzenmiete mit knapp 13 Euro je Quadratmeter aber noch moderat ausfällt und die Anzahl der Bürobeschäftigten weiter steigt, erwarten wir auch für 2011 erneut einen recht kräftigen Mietanstieg von 2,4 Prozent.

Erneut kräftiger Mietanstieg erwartet

BÜROIMMOBILIEN FREIBURG

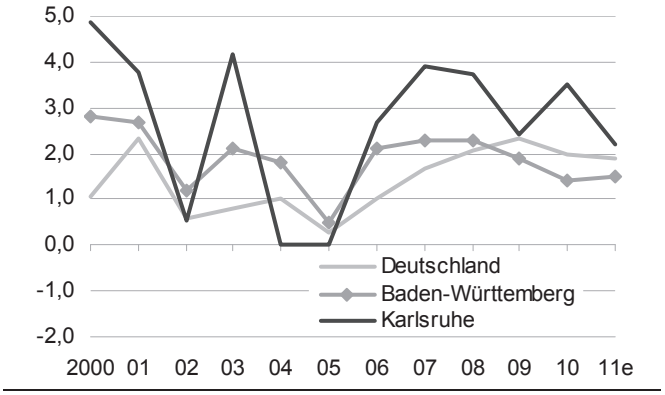
		2008	2009	2010e	2011e
Nachfrage					
BIP	in % gg. Vorjahr	2,4	-2,6	2,9	1,6
BIP pro Kopf	in Tsd. Euro	34,8	33,8	34,7	35,1
BIP pro Kopf	in % gg. Vorjahr	1,7	-2,9	2,6	1,3
Bürobeschäftigte	in % gg. Vorjahr	3,1	2,5	0,2	0,5
Angebot					
Bürobestand	in Tsd. qm	1.407	1.422	1.429	1.440
Bürobestand	in % gg. Vorjahr	0,7	1,1	0,5	0,7
Leerstandsquote	in %	4,0	4,0	4,1	4,2
Miete Büro					
Top- / Seiten-Lage	in Euro/qm	12,0 / 6,7	12,5 / 6,7	13,0 / 7,0	13,3 / 7,1
Top- / Seiten-Lage	in % gg. Vorjahr	4,3 / 3,1	4,2 / 0,0	4,0 / 4,5	2,4 / 1,0

Quelle: Feri, Bulwien, Prognose DZ BANK Research

KARLSRUHE

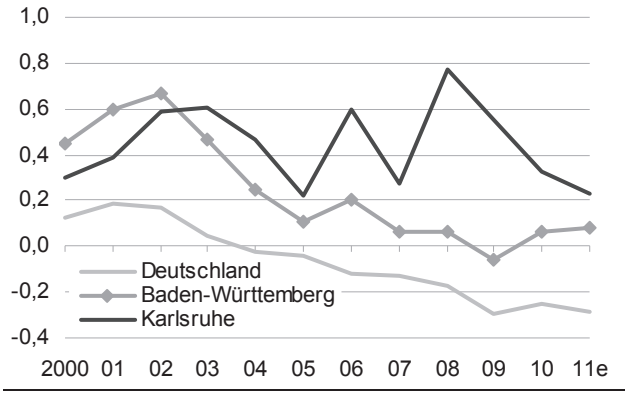
Wohnimmobilien

MIETE IN % GG. VORJAHR



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

EINWOHNER IN % GG. VORJAHR



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Attraktiver Technologiestandort

Die beschauliche Großstadt Karlsruhe ist als Wohnort sehr beliebt. Im Fahrwasser der zu den führenden deutschen Hochschulen zählenden Universität hat sich in und um die drittgrößte Stadt in Baden-Württemberg ein bedeutender Technologiestandort mit attraktiven Arbeitsplätzen entwickelt. Positiv wirkt sich auch das noch vergleichsweise günstige Mietniveau mit knapp unterhalb der 9-Euro-Marke je Quadratmeter aus. Somit überrascht es nicht, dass die Anzahl der Einwohner und Haushalte in den vergangenen Jahren relativ kräftig gestiegen ist.

Starker Mietanstieg in den vergangenen Jahren

Die Neubaufertigstellungen je 1.000 Einwohner liegen zwar etwas über dem Durchschnitt im Bundesland, sie reichen aber nicht aus, um den steigenden Bedarf aufzufangen. Somit haben die Mieten in den vergangenen Jahren spürbar stärker als der Trend in Baden-Württemberg angezogen. Für 2011 erwarten wir einen etwas verlangsamten Mietanstieg um 2,2 Prozent.

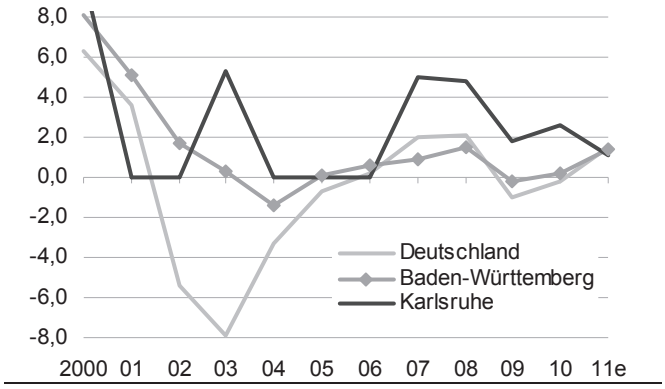
WOHNIMMOBILIEN KARLSRUHE

		2008	2009	2010e	2011e
Nachfrage					
Einwohner	in Tsd.	288,5	290,1	291,1	291,8
Haushalte	in % gg. Vorjahr	1,8	1,1	0,7	0,5
Arbeitslosenquote (ILO)	in %	6,3	6,8	6,5	6,2
Verfügbares Eink. pro Kopf	in % gg. Vorjahr	-0,3	0,0	0,3	0,9
Angebot					
Wohnungsbestand	in Tsd.	143,6	144,3	145,4	146,2
Wohnungsbestand	in % gg. Vorjahr	0,4	0,5	0,7	0,6
Fertigstellungen	in % gg. Vorjahr	-12,8	50,5	-8,2	4,4
Fertigst. auf 1000 Einw.	Anzahl	2,3	3,5	3,2	3,3
Miete Wohnen					
Neubau	in Euro/qm	8,3	8,5	8,8	9,0
Neubau	in % gg. Vorjahr	3,8	2,4	3,5	2,2

Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

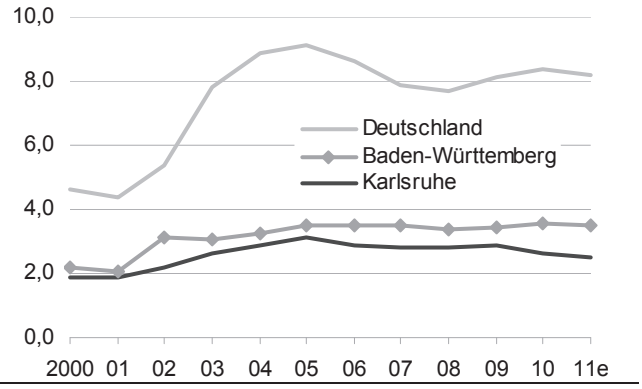
Büroimmobilien

MIETE TOP-LAGE IN % GG. VORJAHR



Quelle: Feri, Bulwien, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN %



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Niedrigster Leerstand aller Städte in dieser Studie

Karlsruhe weist unter den deutschen Großstädten eine ausgesprochen niedrige Leerstandsquote aus. Mit lediglich 2,6 Prozent nicht vermieteter Bürofläche liegt das Niveau sogar noch unter dem Durchschnitt für Baden-Württemberg. Neben den Unternehmen besteht durch den öffentlichen Sektor eine hohe Nachfrage nach Büroflächen. Als Sitz des Bundesgerichtshofs, der Verwaltung des Regierungsbezirks und einer großen Universität verfügt Karlsruhe über einen vergleichsweise hohen Anteil an Arbeitsplätzen im öffentlichen Dienst. Entsprechend moderat sind hier die Auswirkungen der Finanzkrise ausgefallen.

Etwas abgeschwächter Mietanstieg erwartet

Der in den Jahren 2008 und 2009 zu beobachtende starke Zuwachs in der Anzahl der Bürobeschäftigten hat 2010 stark abgenommen. Dem entsprechend wird sich der seit 2008 erfolgte dynamische Anstieg der Büromieten etwas abschwächen. Unser Ausblick für 2011 basiert auf einem Anstieg der Spitzenmiete von rund 1 Prozent. Bei anhaltend positivem Umfeld könnte die Leerstandsquote sogar weiter in Richtung der 2,5-Prozentmarke sinken.

BÜROIMMOBILIEN KARLSRUHE

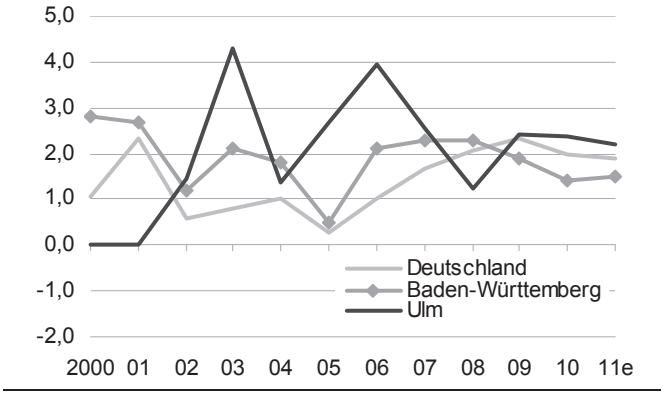
		2008	2009	2010e	2011e
Nachfrage					
BIP	in % gg. Vorjahr	1,8	-3,1	3,2	2,3
BIP pro Kopf	in Tsd. Euro	44,0	42,4	43,6	44,5
BIP pro Kopf	in % gg. Vorjahr	1,0	-3,7	1,0	1,3
Bürobeschäftigte	in % gg. Vorjahr	2,8	1,5	0,1	0,3
Angebot					
Bürobestand	in Tsd. qm	2.629	2.657	2.682	2.711
Bürobestand	in % gg. Vorjahr	1,7	1,1	0,9	1,1
Leerstandsquote	in %	2,8	2,9	2,6	2,5
Miete Büro					
Top- / Seiten-Lage	in Euro/qm	11,0 / 6,0	11,2 / 6,0	11,5 / 6,1	11,6 / 6,1
Top- / Seiten-Lage	in % gg. Vorjahr	4,8 / 0,0	1,8 / 0,0	2,6 / 1,3	1,1 / 1,0

Quelle: Feri, Bulwien, Prognose DZ BANK Research

ULM

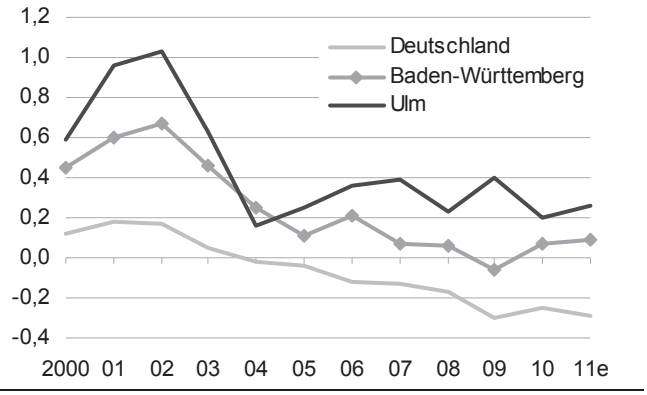
Wohnimmobilien

MIETE IN % GG. VORJAHR



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

EINWOHNER IN % GG. VORJAHR



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Doppelstadt aus Ulm und Neu-Ulm

Ulm wird zusammen mit dem schon in Bayern auf der gegenüberliegenden Donauseite liegenden Neu-Ulm oft als Doppelstadt bezeichnet, die einen gemeinsamen Wirtschaftsraum bildet. Neben einer Vielzahl von hier ansässigen Unternehmen beherbergen beide Städte Hochschulen. Das bedeutet bezogen auf Ulm eine steigende Einwohner- und Haushaltsanzahl, die bedingt durch eine geringe Fertigstellungsrate auf ein knappes Wohnungsangebot trifft. Dementsprechend weist das Mietniveau in Ulm einen kontinuierlichen Aufwärtstrend auf. Mit Neubaumieten, die auf 9 Euro zusteuern, ist das Wohnen in Ulm aber nicht auffällig teuer.

Aufwärtstrend bei Wohnungsmieten setzt sich fort

Da sich keine grundlegende Trendänderung abzeichnet, dürfte die Situation so auch weiter fortbestehen. Wir gehen für 2011 von einem Mietanstieg knapp oberhalb von 2 Prozent aus.

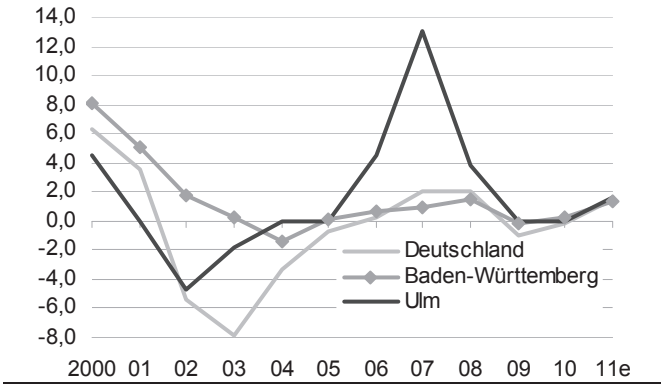
WOHNIMMOBILIEN ULM

		2008	2009	2010e	2011e
Nachfrage					
Einwohner	in Tsd.	121,4	121,9	122,1	122,5
Haushalte	in % gg. Vorjahr	1,2	0,6	0,5	0,5
Arbeitslosenquote (ILO)	in %	5,3	6,1	5,6	5,4
Verfügbares Eink. pro Kopf	in % gg. Vorjahr	0,7	-1,1	1,1	0,9
Angebot					
Wohnungsbestand	in Tsd.	57,1	57,2	57,7	57,9
Wohnungsbestand	in % gg. Vorjahr	0,3	0,2	0,7	0,5
Fertigstellungen	in % gg. Vorjahr	-20,8	-40,3	63,1	23,4
Fertigst. auf 1000 Einw.	Anzahl	2,2	1,3	2,1	2,6
Miete Wohnen					
Neubau	in Euro/qm	8,2	8,4	8,6	8,8
Neubau	in % gg. Vorjahr	1,2	2,4	2,4	2,2

Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

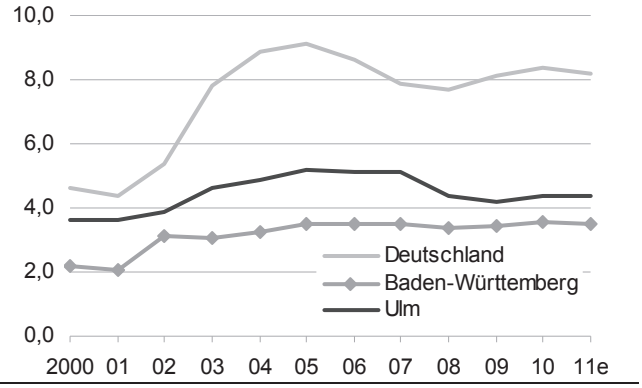
Büroimmobilien

MIETE TOP-LAGE IN % GG. VORJAHR



Quelle: Feri, Bulwien, Prognose DZ BANK

LEERSTANDSQUOTE IN %



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Durch die industriell geprägte Wirtschaftsstruktur und eine hohe Exportorientierung ist die Wirtschaftsleistung der Stadt Ulm 2008 und 2009 mit einem kumulierten Rückgang um rund 10 Prozent in etwa so stark zurückgegangen wie in der Region Stuttgart. Die Spitzenmiete für Büroflächen hat sich ebenfalls parallel zur Landeshauptstadt angesichts der Schwere der Krise erfreulich robust gezeigt. Die Stabilität dürfte dem allmählichen Strukturwandel hin zu einer höheren Bedeutung des Dienstleistungssektors geschuldet sein. Während in den vergangenen fünf Jahren die Anzahl der Bürobeschäftigten um rund 9 Prozent zugenommen hat, hat sich der Büroflächenbestand aber nur um rund 2 Prozent ausgeweitet. Damit dürften auch die starken Mietzuwächse zwischen 2006 und 2008 zusammenhängen. Die Leerstandsquote ist mit 4,4 Prozent trotz einer vergleichsweise hohen Top-Miete am Ulmer Büromarkt niedrig. Hierfür könnte die günstige Miete für Seitenlagen verantwortlich sein. In Folge des Wirtschaftswachstums der Jahre 2010 und 2011 gehen wir von einer anziehenden Büronachfrage in Ulm und einer damit einhergehenden leicht positiven Mietentwicklung von knapp über 1 Prozent aus. Die Leerstandsrate wird stabil bleiben.

Trotz kräftigem konjunkturellen Einbruch 2008 und 2009 kein Rückgang der Büromieten

2011 werden Büro-Spitzenmieten um etwas mehr als 1 Prozent steigen

BÜROIMMOBILIEN ULM

		2008	2009	2010e	2011e
Nachfrage					
BIP	in % gg. Vorjahr	-1,9	-8,2	4,1	2,5
BIP pro Kopf	in Tsd. Euro	52,5	48,0	49,9	51,0
BIP pro Kopf	in % gg. Vorjahr	-2,1	-8,6	3,9	2,2
Bürobeschäftigte	in % gg. Vorjahr	3,9	1,8	0,2	0,5
Angebot					
Bürobestand	in Tsd. qm	948	950	956	962
Bürobestand	in % gg. Vorjahr	0,0	0,2	0,6	0,5
Leerstandsquote	in %	4,4	4,2	4,4	4,4
Miete Büro					
Top- / Seiten-Lage	in Euro/qm	13,5 / 6,2	13,5 / 6,2	13,5 / 6,5	13,7 / 6,6
Top- / Seiten-Lage	in % gg. Vorjahr	3,8 / 3,3	0,0 / 0,0	0,0 / 4,8	1,6 / 1,0

Quelle: Feri, Bulwien, Prognose DZ BANK Research

ÜBERBLICK MARKTDATEN

WOHNIMMOBILIEN

	Entwicklung von 2000 bis 2010 in %			Miete Neubauwohnung in Euro/qm			Veränderung Miete in% gg. Vorjahr		
	Ein-wohner	Haus-halte	Wohn.-bestand	2009	2010e	2011e	2009	2010e	2011e
Region Stuttgart	**2,6**	**5,8**	**5,8**	**9,0**	**9,1**	**9,3**	**1,0**	**1,9**	**1,8**
Stuttgart	3,1	5,1	3,1	10,7	11,0	11,2	0,9	2,8	1,9
Ludwigsburg	4,3	7,4	8,3	8,6	8,8	9,0	1,2	2,3	2,2
Esslingen	2,9	6,4	6,5	8,6	8,7	8,8	1,2	1,2	1,7
Rems-Murr	1,9	5,5	6,1	8,4	8,5	8,6	1,2	1,2	1,7
Böblingen	2,6	6,5	7,3	8,8	8,9	9,1	1,1	1,1	1,8
Göppingen	-1,5	2,8	3,8	7,1	7,2	7,3	0,0	1,4	1,2
Region Rhein-Neckar (BW)	**2,1**	**4,8**	**4,8**	**8,0**	**8,1**	**8,2**	**1,7**	**1,5**	**1,6**
Rhein-Neckar-Kreis	2,4	4,0	6,3	7,6	7,7	7,8	1,3	1,3	1,5
Mannheim	1,3	5,5	2,6	8,1	8,3	8,4	2,5	2,5	1,5
Heidelberg	4,5	8,9	4,8	11,2	11,2	11,4	1,8	0,0	2,1
Neckar-Odenwald	-0,2	2,3	4,8	5,6	5,7	5,8	0,0	1,8	1,0
Städte									
Freiburg	8,4	10,3	7,6	9,0	9,5	9,7	2,3	5,6	2,0
Karlsruhe	4,9	6,7	4,1	8,5	8,8	9,0	2,4	3,5	2,2
Ulm	4,7	8,3	4,8	8,4	8,6	8,8	2,4	2,4	2,2
Zum Vergleich									
Durchschnitt der Standorte	2,9	5,8	5,5	8,7	8,8	9,0	1,4	2,1	1,8
Baden-Württemberg	2,5	5,0	5,3	9,4*	9,6*	9,7*	1,9	1,4	1,5
Deutschland	-0,6	5,1	4,5	8,3*	8,5*	8,7*	2,3	2,0	1,9

Quelle: Bulwien, Feri, Prognose DZ BANK Research

*) Wert überzeichnet Niveau, da Landkreise nicht enthalten

BÜROIMMOBILIEN

	Büroflächenbestand in 1000 qm			Miete in Top-Lage in Euro pro qm			Veränderung Miete in %			Leerstandsquote in %		
	2009	**2010e**	**2011e**	**2009**	**2010e**	**2011e**	**2009**	**2010e**	**2011e**	**2009**	**2010e**	**2011e**
Region Stuttgart	**15.129***	**15.236***	**15.363***	**13,4**	**13,4**	**13,5**	**-0,4**	**-0,2**	**1,2**	**3,9**	**4,2**	**4,2**
Stuttgart	6.949	6.981	7.023	17,0	17,0	17,2	0,0	0,0	1,2	5,5	5,9	5,9
Ludwigsburg	1.922	1.935	1.949	10,0	10,0	10,1	-1,0	0,0	1,1	2,6	2,7	2,7
Esslingen	2.243	2.269	2.299	12,6	12,5	12,6	-0,8	-0,8	1,0	2,6	2,7	2,7
Rems-Murr	1.410	1.423	1.438	10,1	10,1	10,2	-1,0	0,0	1,0	2,6	2,7	2,7
Böblingen	1.700	1.715	1.732	8,9	8,9	9,0	-1,1	0,0	1,0	2,6	2,7	2,7
Göppingen	904	912	922	8,6	8,5	8,6	0,0	-1,2	0,6	2,7	2,7	2,7
Region Rhein-Neckar (BW)	**5.457***	**5.501***	**5.548***	**11,9**	**12,0**	**12,2**	**1,4**	**1,1**	**1,8**	**4,3**	**4,4**	**4,2**
Rhein-Neckar-Kreis	1.678	1.703	1.731	9,9	10,0	10,1	-1,0	1,0	1,1	2,6	2,6	2,6
Mannheim	2.220	2.222	2.232	13,2	13,4	13,7	3,1	1,7	1,9	6,2	6,3	6,0
Heidelberg	1.199	1.215	1.221	13,8	13,9	14,1	1,5	0,7	1,6	3,7	3,8	3,7
Neckar-Odenwald	360	362	364	6,5	6,5	6,6	0,0	0,0	1,1	2,6	2,7	2,7
Städte												
Freiburg	1.422	1.429	1.440	12,5	13,0	13,3	4,2	4,0	2,4	4,0	4,1	4,2
Karlsruhe	2.657	2.682	2.711	11,2	11,5	11,6	1,8	2,6	1,1	2,9	2,6	2,5
Ulm	950	956	962	13,5	13,5	13,7	0,0	0,0	1,6	4,2	4,4	4,4
Zum Vergleich												
Durchschnitt der Standorte	25.615*	25.804*	26.023*	12,8	12,9	13,0	0,4	0,5	1,4	3,9	4,1	4,0
Baden-Württemberg	45.633*	45.976*	46.338*	11,8	11,8	12,0	-0,2	0,2	1,3	3,4	3,6	3,5
Deutschland	310.000*			12,5	12,4	12,6	-1,0	-0,2	1,5	8,1	8,4	8,2
Mittelwert Oberzentren	2.840	2.868	2.886	11,6	11,7	11,8	1,6	0,8	0,7	7,5	7,5	7,4
Mittelwert Top-Standorte	10.833	10.982	11.093	23,9	23,3	23,5	-5,6	-2,6	1,0	9,4	10,2	10,3

Quelle: Bulwien, Feri, Prognose DZ BANK Research *) Summe

Hinweis zur Studie

Die vorgelegte Studie liefert einen Marktüberblick, ersetzt aber keine Einzelanalyse von Objekten. Ein einzelnes Objekt sollte immer anhand seiner spezifischen Daten und seiner oft einzigartigen Mikrolage gesondert bewertet und analysiert werden. Die vorgelegten Daten sind in sich konsistent und sollten lediglich als erste Markteinschätzung verwendet werden – dies gilt umso mehr, je kleiner das Flächenangebot des jeweiligen Marktes ist.

Impressum

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

Vorstand: Dr. Georg Reutter (Sprecher), Dr. Carsten Meyer-Raven, Manfred Salber

Autoren:

Verantwortlich: Stefan Bielmeier, Leiter Research und Volkswirtschaft
Dr. Hans Jäckel, Leiter Volkswirtschaft und Content Management

Verfasser: Thorsten Lange, Analyst Immobilienmärkte

Alle DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main 2011

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
Direktor und Leiter des Immobilienzentrums
Telefon (07 11) 12 09 38-10
Harald.Alber@dghyp.de

Tina Bergt
Vertriebsreferentin Volksbanken/Raiffeisenbanken
Telefon (07 11) 12 09 38-16
Tina.Bergt@dghyp.de

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

Günther Voigt
Regionaldirektor
Telefon (07 11) 12 09 38-13
Guenther.Voigt@dghyp.de

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

Ansprechpartner VR WERT

VR WERT
Gesellschaft für Immobilienbewertungen mbH
20095 Hamburg
Rosenstraße 2
Telefon (0 40) 33 34-26 88
Telefax (0 40) 33 34-11 77
Internet: www.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

Standort Stuttgart
Königstraße 41
70173 Stuttgart
Telefon (07 11) 30 58 94-50
Telefax (07 11) 30 58 94-55

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

Daniel Schmidt
Dipl. Betriebswirt (FH)
Immobiliengutachter
Telefon (07 11) 30 58 94-53
daniel.schmidt@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: April 2011