



IMMOBILIEN MARKTREPORT 2023 SÜDDEUTSCHLAND

INHALT

Überblick

- 4** Editorial
- 6** Die Partner
- 10** Die Fakten

Städte in Baden-Württemberg

- 12** Übersicht
- 14** Freiburg
- 22** Heidelberg
- 30** Karlsruhe
- 38** Mannheim

Städte in Bayern

- 46** Übersicht
- 48** Augsburg
- 56** Nürnberg
- 64** Regensburg
- 72** Würzburg

Das Fazit

- 80** Ergebnisbetrachtung und Ausblick

Kontakt

- 85** Ansprechpartner/Impressum

Die Quellen

- 86** Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)
DIA Consulting AG

EDITORIAL

Liebe Leserin, lieber Leser,

bedarf es eines weiteren Marktreports für den süddeutschen Markt? Mit dieser Frage haben wir uns als 3-er-Kooperationsteam – bestehend aus Blue Tree Real Estate, KINGSTONE Real Estate und der Volksbank – Die Gestalterbank – vor einigen Monaten auseinandergesetzt. Diese Fragestellung ist unter verschiedenen Gesichtspunkten mit einem klaren „Ja“ zu beantworten. Das Transparenzniveau des deutschen Immobilienmarktes hinkt vor allem im angelsächsischen Vergleich deutlich hinterher. Inwieweit kann ein weiterer Bericht zusätzlich zu den bereits etablierten Formaten der großen Maklerhäuser einen Mehrwert schaffen? Gerade für mittlere Immobilieninvestmentstandorte – jenseits der großen A-Städte – ist das Schaffen von Transparenz vonnöten, was in den bisherigen Reports oft nur Beiwerk ist. Folgerichtig widmet sich unser Marktreport ausschließlich den sogenannten B- und C-Städten in Bayern und Baden-Württemberg. Zwar ist ein Großteil des Transaktionsvolumens in Süddeutschland auf die A-Städte München und Stuttgart zu verorten, gleichwohl weisen die ausgewählten Mittelstädte sogar oft eine höhere wirtschaftliche Dynamik auf. Die Kombination aus dieser Entwicklung und des kontinuierlichen Bevölkerungszuwachses bietet ein robustes Fundament für erfolgreiche Investitionen in den Immobilienmarkt. In Anbetracht der sich manifestierenden Zinswende – ausgelöst durch die hohen Inflationsraten der letzten Monate – erscheint eine Investition in die Mittel-

städte im Vergleich zu den A-Städten ebenfalls vorteilhaft. Dies liegt darin begründet, dass die Kompression der Renditen in den A-Städten im Kontext der Niedrigzinspolitik der letzten Jahre deutlich stärker ausgeprägt war, was mit aktuell höheren Rückschlagrisiken einhergeht.

Das 3-er-Kooperationsteam bündelt für die Analyse der B- und C-Städten die Kernkompetenzen der einzelnen Akteure. Während Blue Tree Real Estate als facettenreiches Beratungs- und Vermittlungshaus zahlreiche bundesweite Kontakte als auch die zu lokalen Marktteilnehmern pflegt, widmet sich KINGSTONE Real Estate dem ganzheitlichen Investment Management für institutionelle Investoren.

Volksbank eG – Die Gestalterbank als Finanzintermediär in der Region ist im stetigen Austausch mit Verkäufern und Käufern von Immobilien.

Die operative Aufbereitung des Reports erfolgte durch die beauftragte DIA Consulting (DIA; Deutsche Immobilien-Akademie), sodass der hochwertige qualitative Anspruch an die Erhebung und Interpretation der Daten stets gewährleistet ist.

Wir hoffen mit unserem Report einen Beitrag für ein höheres Markttransparenzniveau leisten zu können und wünschen Ihnen viel Vergnügen beim Lesen unseres Marktreports.

Ihr
„Blue-Tree-KINGSTONE-Volksbank“-Team

DIE PARTNER



Blue Tree Real Estate

Blue Tree Real Estate GmbH, die Immobilienberatungs- und Investmentmanufaktur, verfügt über eine umfassende Expertise, Knowhow, einem etablierten Netzwerk und verfolgt stets das Ziel, den maximalen Mehrwert für Verkäufer und Käufer einer Immobilie zu generieren.

Das Unternehmen ist bundesweit tätig und bietet die Dienstleistungen des Investment- & Asset Managements, Verkauf & Consulting sowie Vertrieb an. Nach der Gründung in 2019 verfügt Blue Tree neben ihrem Sitz in Freiburg über weitere Büros in Frankfurt und Berlin.

Im Schwerpunkt berät Blue Tree Institutionelle, Family Offices, Immobilienunternehmen und Projektentwickler beim Verkauf ihrer Objekte und vermittelt diese im Rahmen von Off-Market Transaktionen oder in wettbewerbsintensiven Bieterverfahren. Die zu vermittelnden Objekte bewegen sich in der Regel von 5 Mio. € - 150 Mio. €, wobei der Fokus stets auf die Ziele und Bedürfnisse von Verkäufer sowie Investor und nicht auf die Nutzungsart oder Lage gerichtet sind.

Seit Gründung konnte das Unternehmen Immobilien mit einem Volumen von über 250 Mio. € vermitteln sowie im Rahmen des Investmentgeschäfts über 50 Mio. € Eigenkapital für einen Immobilienfonds durch das vorhandene Netzwerk einsammeln.



Von links: Prof. Dr. Dr. h.c. mult. Johann Löhn, Prof. Dr. Marco Wölfe, Marvin Hauser, Dipl.-Immobilienwirt, B.A. Real Estate

Das Management und das dahinter aufgestellte Team bieten eine einmalige Kombination aus Unternehmertum, Research & Analyse, Bankenexpertise sowie insbesondere tiefgehendem und operativen Immobilientransaktionsknowhow.

Erfahrung. Knowhow. Netzwerk. Fokus. Dafür steht Blue Tree und diese Faktoren ermöglichen es, deren Kunden bei Ihren Vorhaben ganzheitlich und von unschätzbarem Wert zu unterstützen.

Mehr Informationen unter:
www.bluetree-realestate.de

KINGSTONE Real Estate

KINGSTONE Real Estate ist eine von der Familie Schomberg und Pegasus Capital Partners (Pegasus) gegründete, eigentümergeführte Real Estate Investment Management-Gruppe, die ein breites Spektrum an Investment-Produkten und einen ganzheitlichen Investitionsansatz für institutionelles in- und ausländisches Kapital anbietet.



KINGSTONE verbindet eine erstklassige Immobilien-Pipeline mit dem hervorragenden nationalen und internationalen Kapital- und Partner-Netzwerk unseres Senior-Managements. Wir stellen die nachgewiesene Erfolgsbilanz des strategischen Mitgesellschafters Pegasus als Projektentwickler und Mezzanine-Spezialist gepaart mit der jahrzehntelangen Erfahrung der Familie Schomberg im institu-

tionellen Immobilienfonds-Geschäft sowie die Expertise der gesamten Führungsebene und aller Mitarbeiter in den Dienst unserer Investoren.

Das Geschäftsfeld von KINGSTONE erstreckt sich im Zusammenspiel mit Pegasus über die gesamte Wertschöpfungskette des Investment Managements und beinhaltet Immobilien-Projektentwicklung sowie Mezzanine-Finanzierungen, Transaktions-, Asset- sowie Portfolio Management. Wir investieren für unsere Kunden in Einzelobjekte, Portfolios und Projektentwicklungen. Das Ergebnis ist eine ganzheitliche Investment Management-Plattform, die unseren Investoren eine One-Stop-Shop-Lösung für ihre Immobilieninvestments anbietet.

Mehr Informationen unter: www.kingstone-group.de



Volksbank eG – Die Gestalterbank

Die Volksbank eG – die Gestalterbank mit Sitz in Offenburg und Villingen-Schwenningen ist mit einer Bilanzsumme von fast 11 Mrd. Euro eine der größten und ertragsstärksten Volksbanken in Baden-Württemberg und unter den TOP 5 Volksbanken in Deutschland.

Seit Jahren verzeichnen wir zweistellige Wachstumsraten, sind Gewinner zahlreicher Preise und erhalten hohe Auszeichnungen: für unsere Leistungen im Banking, aber auch für unser soziales und gesellschaftliches Engagement. Wir sind anders – und darauf sind wir stolz.

Die 1867 gegründete Volksbank wird heute von knapp 117.000 Mitgliedern getragen.

960 Zukunftsgestalter*innen betreuen rd. 232.000 Privat- und Firmenkunden in einem Geschäftsgebiet, das vom Rhein bis zum Bodensee reicht.

Neben unserem originären Allfinanzangebot sind wir seit über 20 Jahren auf ganz einmalige Art und Weise sehr erfolgreich im mittelständischen Händlerkundengeschäft – national und international – tätig. Eine strategische Aufstellung, die man in dieser Form kein zweites Mal in Deutschland findet.

Gemeinsam mit unseren Tochterunternehmen im Bereich Zahlungssysteme sind wir einer der größten Zahlungsverkehrsanbieter in Deutschland. In unserer Payment Group beschäftigen wir 230 Zukunftsgestalter*innen an den Standorten Offenburg, Hamburg, Berlin, Dresden, Wolfartshausen und weiteren 7 Standorten in Deutschland.

Die Volksbank eG – Die Gestalterbank ist mit ihrer überdurchschnittlichen Marktdurchdringung und Wachstumszahlen seit Jahren ein bedeutender Kreditgeber. Mit unserer 2017 gegründeten Tochtergesellschaft First Innovation Invest GmbH sind wir strategischer Partner im Company-Building und



beteiligen uns als mittelbarer oder unmittelbarer Eigenkapitalpartner – bereits in der Pre-Seed Phase – an innovativen, digitalen Unternehmen.

Unsere Volksbank engagiert sich sehr stark im Thema „Nachhaltigkeit“. Dies prägt seit jeher unser Handeln – gemeinsam wollen wir unsere Zukunft gestalten. Das Umweltbewusstsein, die wirtschaftliche Verantwortung und die Verantwortung gegenüber unserer Region sind konsequent in unserem einzigartigen genossenschaftlichen Geschäftsmodell verankert. Nachhaltigkeit ist für uns eine Selbstverständlichkeit. Eine Selbstverständlichkeit in unserem täglichen Tun, miteinander und bei jeder Entscheidung, die wir treffen, das Ende zu bedenken. Diese Denkweise war noch nie wichtiger als heute. Unsere Nachhaltigkeits-Seite zeigt unsere vielfältigen Aktivitäten, wie wir Zukunft gemeinsam nachhaltig gestalten und wie wir dabei ökologische und soziale Verantwortung mit ökonomischen Zielen verknüpfen und diesen Dreiklang ausbalancieren.

Mehr Informationen unter: www.gestalterbank.de

DIE FAKTEN

Baden-Württemberg und Bayern als Wachstumsmotoren der deutschen (Immobilien-) Wirtschaft

Im Jahr 2020 erreichte der Anteil der deutschen Stadtbevölkerung einen historischen Spitzenwert von 77,4% (World Bank, 2021). Hier konzentriert sich folglich der Schwerpunkt des Bestands an Wohn- und Gewerbeimmobilien. Dementsprechend stehen vor allem die Top7-Städte üblicherweise im Fokus von Marktanalysen und ziehen das Interesse institutioneller Investoren auf sich. Der dort vorzufindenden hohen Nachfrage nach Kaufgelegenheiten steht zunehmende Mietregulierung gegenüber, so dass sich Bruttoanfangsrenditen von Investitionen über die letzte Dekade nur in seltenen Fällen noch nach oben entwickeln konnten. Dies muss aber nicht zwingend als Ausdruck mangelnden Interesses zu werten sein. Im Gegenteil hat nach einem Jahrzehnt mit sinkenden und geringen Renditen in festverzinslichen Assets starker Nachfragedruck für steigende Kaufpreise bei moderater Entwicklung von Mieteinnahmen zu einer Renditekompression geführt.

Somit zeichnet sich bereits vor der Phase der Corona-Pandemie ein Trend hin zu „Locations“ in der zweiten Reihe ab und weitere Großstädte gewinnen neben den benannten Metropolen wie Berlin oder Hamburg an Interesse.

Der vorliegende Report entspricht diesem Trend und fokussiert mit Baden-Württemberg und Bayern auf zwei wirtschaftlich starke bzw. weiterhin stark wachsende Bundesländer. Nach der Zählung des statistischen Bundesamtes erfüllen in Deutschland 80 Städte die Definition einer Großstadt und erreichen 100.000 und mehr Einwohner. Hiervon finden sich allein neun in Baden-Württemberg bzw. acht in Bayern.

Jeweils vier Städte aus beiden Bundesländern werden auf den folgenden Seiten intensiv untersucht. Wesentliche Auswahlkriterien neben der Ortsgröße sind gleichwohl deren räumliche Anordnung, z. B. an Verkehrsachsen, deren wirtschaftliche Bindungskraft zum benachbarten Umland sowie deren Entwicklungspotential, insbesondere vor dem Hintergrund von Pandemie, Krieg und Preisentwicklung. Hinzu kommt aber auch, dass sich dieser Report zum Ziel gesetzt hat, bewusst Städte und deren Immobilienmärkte vorzustellen, die bislang nicht besonders im Fokus von institutionellen Investorenaktivitäten standen. Gemessen an teilweise „überkauften“ Märkten liegt hierin die Hoffnung, geeignete Opportunitäten zur Investition aufzutun.

DIE STÄDTE



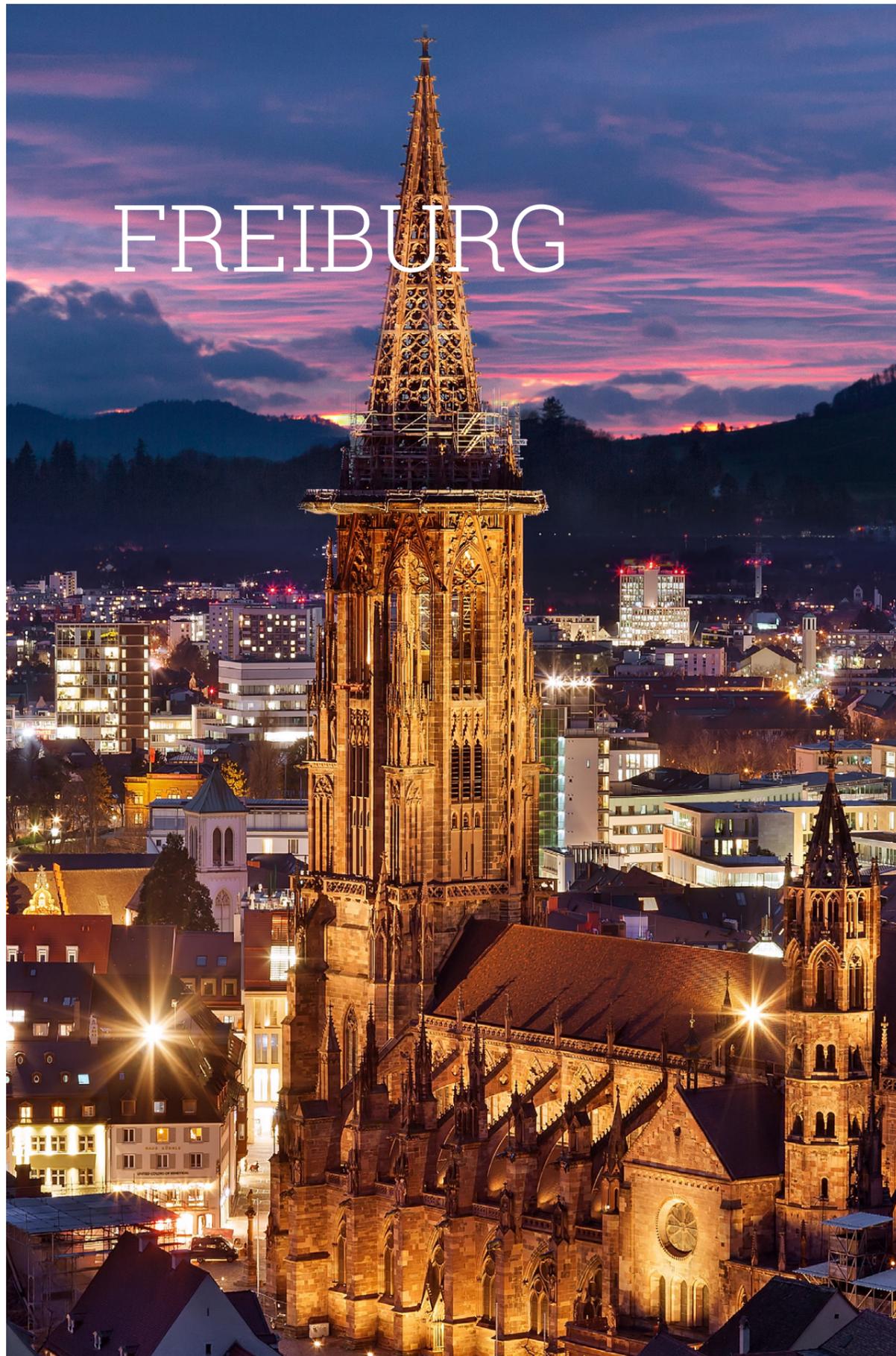
Städte in Baden-Württemberg

2022 feierte Baden-Württemberg sein 70jähriges Bestehen als Bundesland. 11 Mio. Einwohner und zahlreiche weltweit agierende Unternehmen erwirtschaften nach Hamburg und Bayern die dritthöchste Kaufkraft unter den deutschen Bundesländern. Auch die Perspektiven für die Region erscheinen positiv. Kein anderer Großraum investiert einen so hohen Anteil seiner Wirtschaftsleistung (4,2%) in Forschungsaktivitäten. Dementsprechend findet sich traditionell eine unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit.

Jenseits der Landeshauptstadt Stuttgart finden sich zahlreiche Wachstumsregionen vor. Mit Karlsruhe, Mannheim und Heidelberg wurde für die vorliegende Studie das Delta im Nordwesten des Bundeslandes gewählt. Die Städte belegen nach der Bevölkerungsgröße und dem entsprechenden Wohnimmobilienbestand die Plätze zwei, drei und fünf im Bundesland und profitieren von einer guten Erreichbarkeit der Verkehrswege. Eine Reihe an Autobahnen und entsprechenden Zugängen von Bundesstraßen verbindet den Individualverkehr.

Auch der Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln im Nah- und Fernverkehr ist an Knotenpunkten ausgebaut.

Freiburg im Breisgau ist Baden-Württembergs viertgrößte Stadt und soll einen strukturellen Gegenpart bilden. Stadt und Umland sind hier stärker durch Dienstleistungen geprägt und eröffnen Zugänge zu Tourismus- und Gesundheitsregionen. Obgleich einer Anbindung an die A5 als bundesdeutsche Verkehrsachse und regelmäßigen Nah- und Fernverbindungen, ist die Stadt im Rheintal südlich und nicht aus allen Richtungen in Deutschland zeitnah erreichbar. Viele Investoren mögen daher ihr Interesse bisher eher auf zentralere Lagen in Deutschland gelenkt haben.



FREIBURG

Stadtreport Freiburg

Freiburg ist die südwestlichste Stadt im untersuchten Datensatz. Mit knapp über 230.000 Einwohnern erreicht die Stadt in Baden-Württemberg die vierte Position. Freiburg liegt am Fuße des Schwarzwaldes, so dass touristische Naherholungsgebiete leicht erreichbar sind. Durch weniger als einer Stunde Fahrtstanz zum benachbarten Frankreich und der Schweiz erklärt sich ein reger Austausch im Berufs- und Privatleben. Auch vor dem Hintergrund einer überdurchschnittlich jungen Bevölkerung (hoher Studierendenanteil) wird der Stadt eine hohe Lebenskultur und Weltoffenheit zugeschrieben.

Lage und Verkehrsinfrastruktur:

Regelmäßige Flugverbindungen sind über den Euroairport Basel-Mulhouse-Freiburg in knapp 50 Minuten Fahrtstanz bzw. die Flughäfen Baden-Baden und Straßburg (Frankreich) in knapp über einer Stunde möglich. In regelmäßiger Frequenz werden fast alle europäischen Destinationen erreicht.

Über drei Anschlüsse wird die Bundesautobahn A5 erreicht. Diese zählt zu den zentralen Transitachsen im Nord-Süd-Verkehr. Auf diesem Wege oder über die Bundesstraße B31 und folgend die A81 kann die Landeshauptstadt Stuttgart bei guter Verkehrslage in weniger als zweieinhalb Stunden erreicht werden.

Im Fernverkehr wird Freiburg stündlich jeweils durch zwei ICE-Verbindungen bedient. Der regionale Verkehrsverbund erschließt die Innenstadt sowie die touristischen Destinationen des nahen Umlandes. Im innerdeutschen Vergleich dürfte Freiburg als fahrradfreundlich gewertet werden.

Geschichte, Prägung und Bevölkerung:

Freiburg wurde vor rund 900 Jahren gegründet. Die Stadt zeigt geschichtliche Charakteristika ihrer Grenzlage und damit wechselnder Herrschaften.

Bis heute wird die Region um Freiburg daher umgangssprachlich als Vorderösterreich bezeichnet, obgleich die Stadt mit dem Wiener Kongress (1815) endgültig an Baden fiel.

Das städtische Leben ist durch eine hohe Studienquote geprägt. Jeder neunte Einwohner studiert, so dass sich infolgedessen eine überdurchschnittlich junge Bevölkerung ergibt. Die staatliche Albert-Ludwigs-Universität zählt zu den ältesten Universitäten im deutschen Sprachraum und ist Alma Mater von 10 Nobelpreisträgern. Der bisher geistes- und naturwissenschaftlichen Prägung wurde in den 1990er-Jahren eine technische Ausrichtung gegenübergestellt, so dass eine neue Fakultät mit modernen Forschungsfeldern gegründet wurde, die teilweise auch den Immobilienmarkt prägt und mit der Wirtschaft im Bereich Halbleitertechnik und Photovoltaik in Verbindung steht.

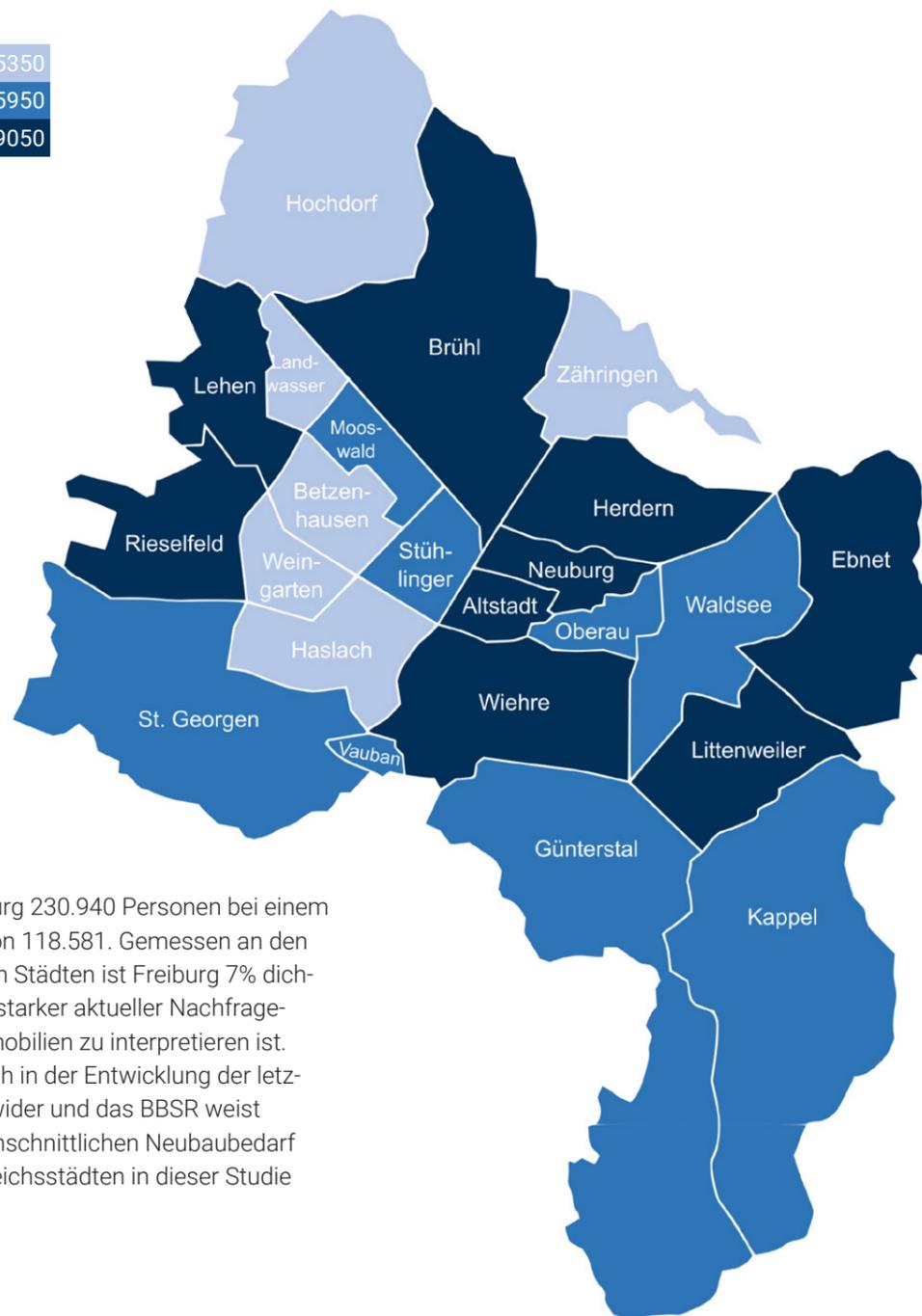
Wirtschaft und wichtigste Arbeitgeber:

Die Universität und das angeschlossene Klinikum sind Wirtschaftsfaktoren und größte Arbeitgeber zugleich. Als Zentrum des gleichnamigen Regierungsbezirks ist Freiburg ebenso ein Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum. In der Vergangenheit waren Firmen wie RhonePoulenc oder ITT ansässig. Diese stehen heute hinter mittelständischen Anbietern der Gesundheitswirtschaft und allen Beteiligten im Tourismus zurück. Bekannte Firmen der Life Sciences Branche sind Falk Pharma, Pfizer, Striker, Straumann, Satorius. Zu den großen Arbeitgebern zählt aber auch der Firmensitz von Haufe-Lexware sowie die stark wachsende Jobrad-Gruppe, die in den vergangenen Jahren großen Flächenbedarf im Segment der Büroimmobilien zeigte.

Teilmarkt Wohnimmobilien

Kaufpreise in EUR/m²

unten	4250 bis 5350
mitte	5350 bis 5950
oben	5950 bis 9050



Aktuell leben in Freiburg 230.940 Personen bei einem Wohnungsbestand von 118.581. Gemessen an den weiteren untersuchten Städten ist Freiburg 7% dichter bewohnt, was als starker aktueller Nachfrage- druck nach Wohnimmobilien zu interpretieren ist. Dies spiegelt sich auch in der Entwicklung der letzten Jahre mit 0,67% wider und das BBSR weist einen leicht überdurchschnittlichen Neubaubedarf gegenüber den Vergleichsstädten in dieser Studie aus.

Teilmarkt Wohnimmobilien

Mit 9,1% junger Bevölkerung zwischen 21 und 25 Jahren bzw. nur 8,16% Personen zwischen 65 und 75 Jahren sind die Bewohner Freiburgs überdurchschnittlich jung. Dies lässt stabile oder steigende Kaufkraftentwicklungen vermuten, da in den genannten Altersgruppen von eher steigenden Einkommen auszugehen ist.

Auf dem Wohnungsmarkt lag das liquide Angebot verschiedener Lagen zwischen 3.850 € und 7.200 € je Quadratmeter. Kaltmieten pro Monat bewegen sich zwischen 10,93 €/m² und 19,09 €/m² um die Mitte von 15,01 €/m². Gemessen an den jeweiligen Durchschnitt ist Freiburg die „teuerste“ Stadt im Datensatz.

Sozioökonomische Daten

■ Bevölkerung	230.940	■ Einwohnerentwicklung seit 2008	+5,13%
Anteil 21 bis 25 Jahre	9,10%	■ Einwohnerprognose bis 2030	+0,78%
Anteil 65 bis 75 Jahre	8,16%	■ Kaufkraftkennziffer	-3,5%

Wohnen	Freiburg
Wohnungsbestand	118.581
Neubaubedarf in % vom Bestand	0,67%
Kaufpreise 2022	5.527 €
Kaufpreiswachstum 2021 / 2022	-1,37%
Mietpreise 2022	15,01 €
Mietpreiswachstum 2021 / 2022	3,88%
Faktor 2022	30,68
Vergleich	-1,63
Portalangebot Kauf 2020	139
Portalangebot Miete 2020	260
je 10000 Wohnungen im Bestand	
Fluktuationskennziffer Kauf	1,39%
Fluktuationskennziffer Miete	2,60%

Vergleichsgruppe (alle Städte)

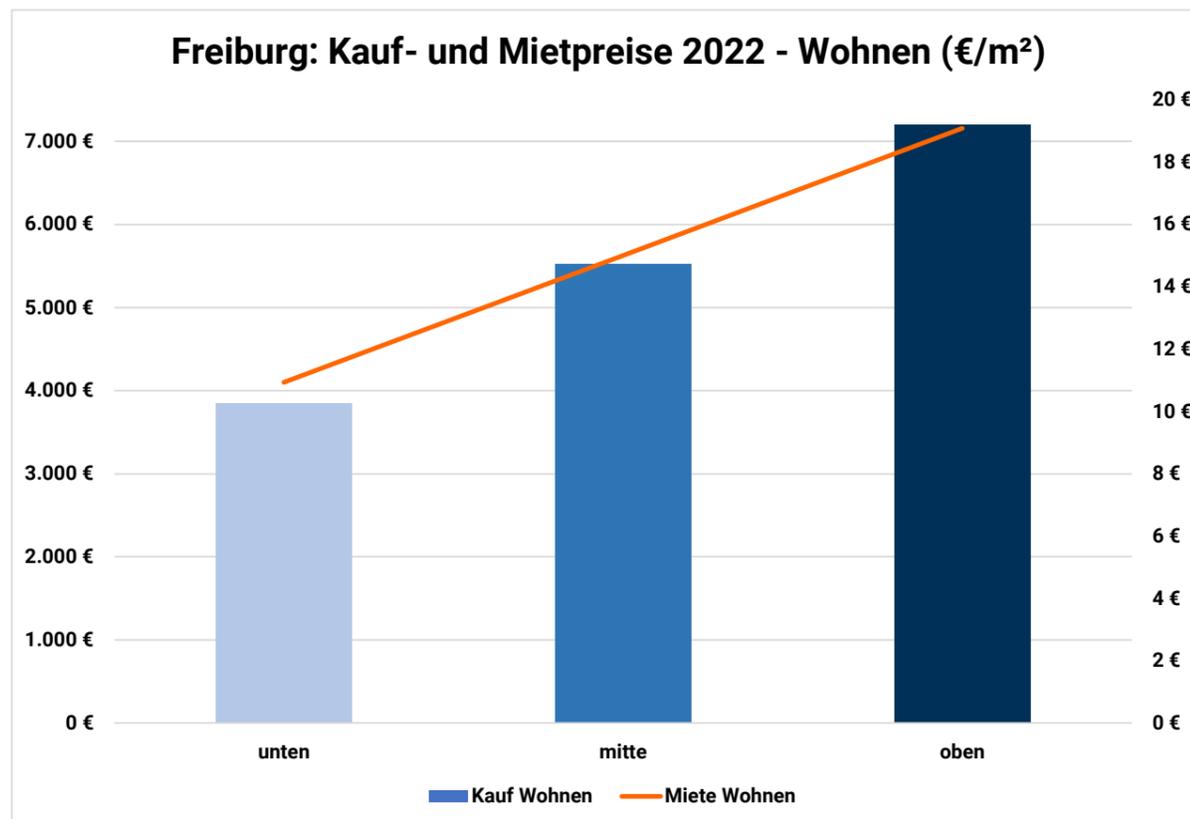
	unten	mitte	oben
Wohnungsbestand	139.766		
Neubaubedarf in % vom Bestand	0,29%	0,63%	0,96%
Kaufpreise 2022	4.303 €	4.832 €	5.361 €
Kaufpreiswachstum 2021 / 2022	0,55%	4,85%	10,25%
Mietpreise 2022	11,55 €	12,78 €	14,00 €
Mietpreiswachstum 2021 / 2022	3,41%	4,55%	5,70%
Faktor 2022	29,67	31,51	33,35
Vergleich		+0,18	
Portalangebot Kauf 2020	123	181	239
Portalangebot Miete 2020	399	611	823



Teilmarkt Wohnimmobilien

Während sich dieser Abstand in den vergangenen Jahren immer weiter vergrößert hat und Freiburg von 2020 auf 2021 mit Steigerungen von 12,6% bei den Kaufpreisen und 7,68% bei den Mieten weit vorne lag, relativiert sich der Abstand in 2022. Die Kaufpreise konsolidieren erstmalig leicht um 1,37%. Der Trend der Mieten hält aber an und kühlt sich nur leicht ab. 3,88% betrug das Wachstum 2022 in diesem Bereich. Gemessen am Faktor ist Freiburg 2022 leicht „günstiger“ geworden. 30,68 Jahresmieten müssen für den Kauf einer Wohnimmobilie aufgewendet werden.

Um über Werthaltigkeit von Wohninvestitionen urteilen zu können, eignet sich möglicherweise der Blick auf die Angebotszahlen. Für Kauf und Miete findet sich Freiburg traditionell am knappen Ende des Marktes. Umzugschancen von Käufern und Mietern lassen sich zudem aus den Fluktuationskennziffern in der Tabelle ablesen.

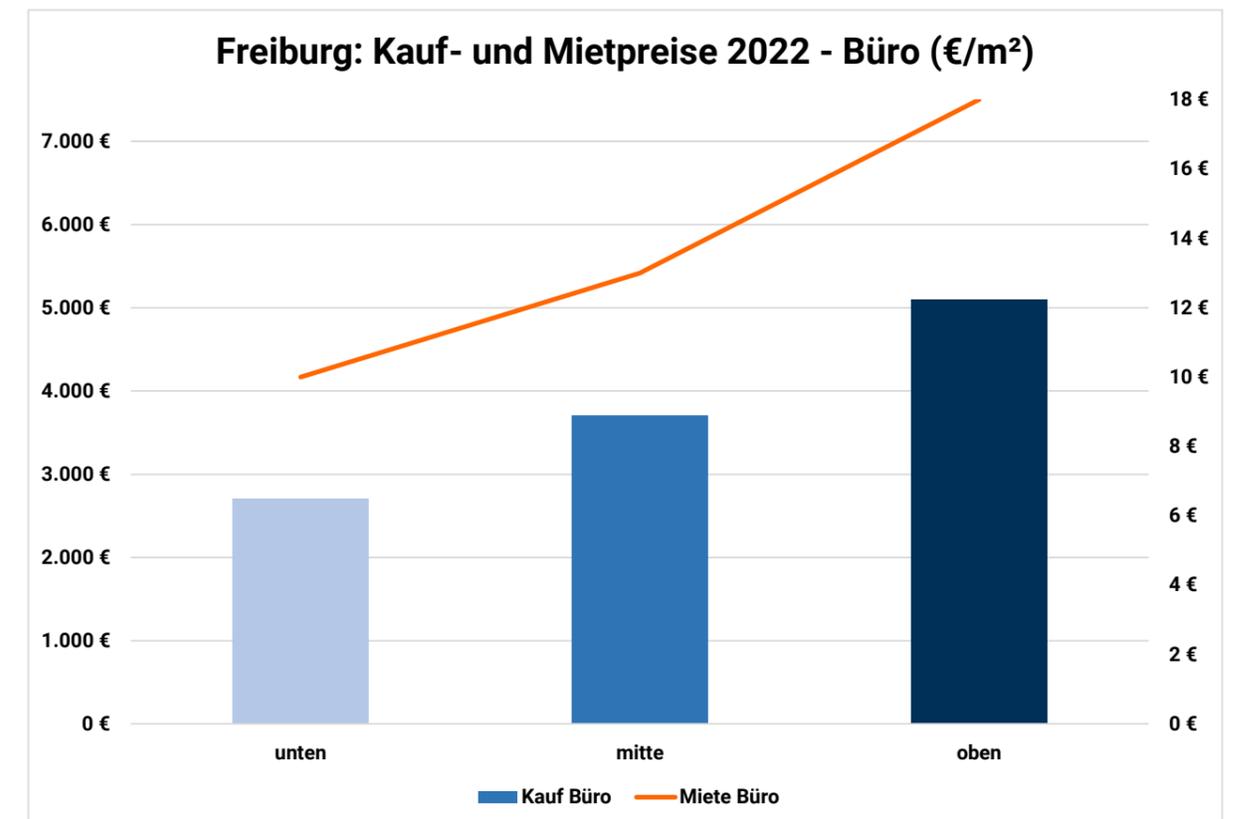


Teilmarkt Gewerbeimmobilien

Die Gewerbesteuerhebesätze befinden sich mit 430 Punkten fast auf Durchschnittsniveau. Mit 600 Punkten sind aber die Grundsteuern sogar erheblich teurer als die Spitze der untersuchten Städte im vorliegenden Vergleich.

Zwar ist die Arbeitslosigkeit mit 5,7% leicht überdurchschnittlich. Aber im Vergleich zur durchschnittlichen Branchenkonzentration ist die Freiburger Wirtschaft mit 8,69% eher gut diversifiziert und damit weniger konjunkturabhängig.

So erreicht die Stadt im Prognos-Zukunftsatlas bei der Gesamtbewertung Platz 57 von 401 Stadt- bzw. Landkreisen. Im Hinblick auf Dynamik und Demografie zeigt die Stadt mit Platz 14 bzw. 10 noch bessere Werte auf. Die junge Bevölkerung spiegelt sich aber auch in einem nicht-überdurchschnittlichen Wohlstand (Platz 325).



Teilmarkt Gewerbeimmobilien

Büromieten streuen je nach Lage und Ausstattung um 3 € der zuvor dargestellten Wohnungsmieten. Bemerkenswert ist hier die vergleichsweise deutlich stärkere Kaufpreisspreizung. Die günstigeren Kaufpreise liegen mit 2.700 €/m² gut 1.400 €/m² unter dem Spitzensegment von 5.100 €/m². Die benannte Knappheit wirkt auf Käufer von Wohnungen und Ein-

familienhäusern offenkundig anders als auf Büroinvestoren. Während letztere risikoadjustierte Renditen im Ertragswertverfahren nutzen, um zu wenig Preisabweichung im gekauften Quadratmeter zu kommen, führen Käufer von Wohnraum eher Sachnutzenüberlegungen beim Kauf durch.

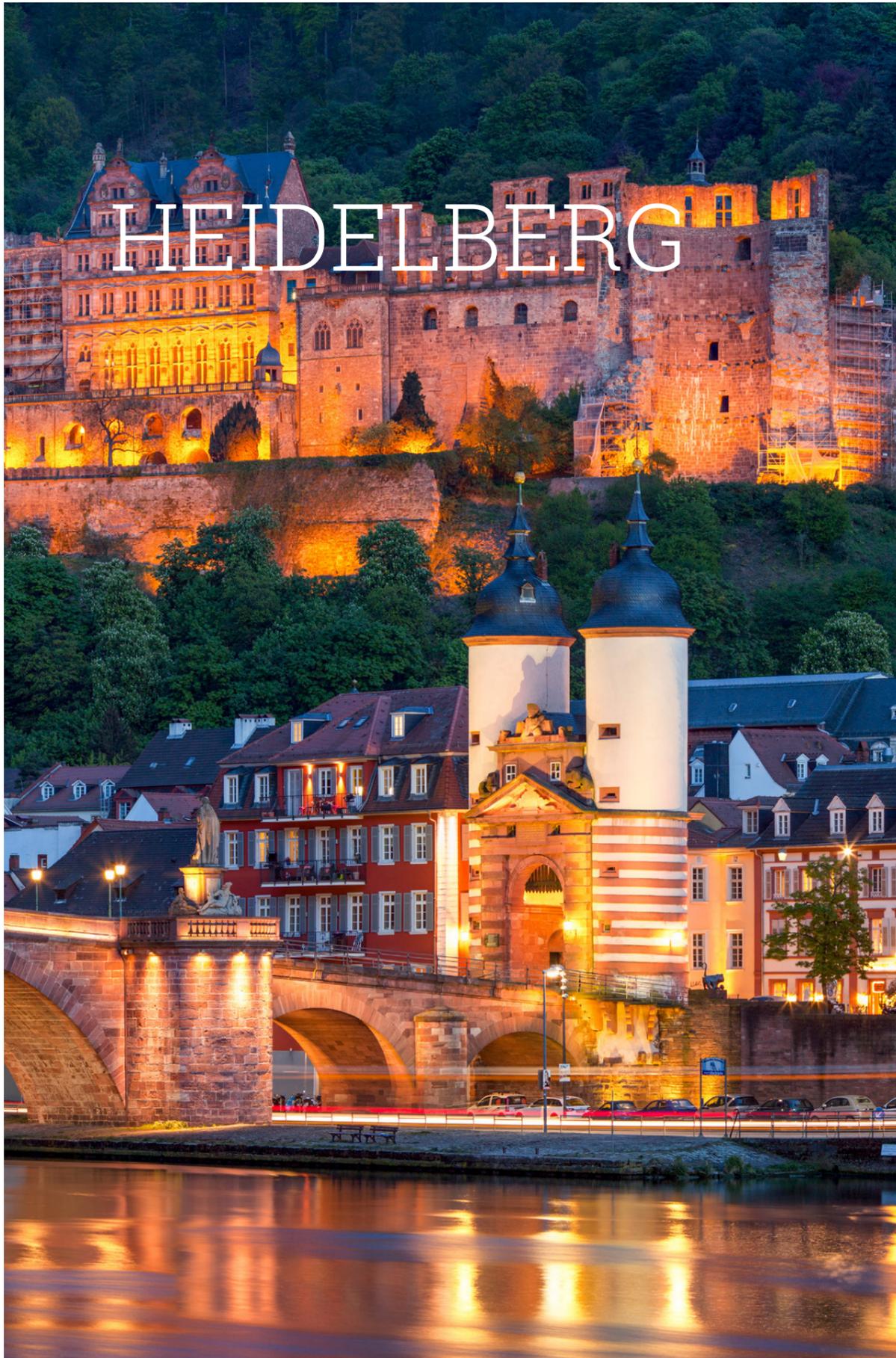
Sozioökonomische Daten

- Bevölkerung 230.940
- Verfügbares Einkommen pro Kopf 22.785,14

- Arbeitslosenquote 5,70%
- Spitzenrendite 3,41%

Büro	Freiburg	Vergleichsgruppe (alle Städte)		
		unten	mitte	oben
Kaufpreise 2022	3.700 €	3.200 €	3.600 €	4.000 €
Mietpreise 2022	13,00 €	10,00 €	11,50 €	13,00 €
Faktor 2022	23,72		26,09	
Branchenkonzentration	8,69%	7,63%	11,03%	14,42%
Gewerbesteuerhebesatz	430	412,4	436,5	460,6
Grundsteuerhebesatz (B)	600	439,3	503,4	567,5





Stadtreport Heidelberg

Heidelberg ist mit knapp 160.000 Einwohnern die kleinste untersuchte Stadt in Baden-Württemberg, blickt aber auf eine große geschichtliche Bedeutung zurück. Hier finden sich neben einem gut erhaltenen Schloss auch weitere touristisch attraktive Punkte. Gleichermäßen ist die Stadt bekannt für die höchste deutsche Ärzteabdeckung je Einwohner. Die medizinische Fakultät Deutschlands ältester Universität ist auch überregional bekannt und umringt von weiteren medizinischen Instituten. Die Forschungs- und Ausbildungslandschaft orientiert sich an diesen Sachverhalten, so dass sich der größte Anteil junger Bewohner findet. Jeder zehnte Heidelberger ist unter 25 Jahren alt.

Lage und Verkehrsinfrastruktur:

Der Neckar durchfließt die Stadt, hat aber weniger verkehrstechnische denn touristische Bedeutung für Heidelberg. Durch die nahe Lage zu Mannheim ist die flugtechnische Verkehrsanbindung von Heidelberg vergleichbar. Der Flughafen Frankfurt als größtes und hoch frequentiertes Drehkreuz in Deutschland ist in unter einer Stunde erreichbar. Für weitere Verbindungen steht auch der Flughafen Stuttgart in Fahrtzeiten unter 90 Minuten zur Verfügung.

Heidelberg hat unmittelbaren Zugang zur stark frequentierten Bundesautobahn A5. Aber auch die parallel in Nord-Süd-Richtung verlaufende A6 ist nahe und kann über die Regionalautobahn A 656 erreicht werden. Daneben ist Heidelberg an den beiden Knotenpunkten der B3 mit der B37 und B535 angesiedelt.

Hinsichtlich des Schienenverkehrs ist Heidelberg nicht ganz mit den anderen Baden-Württembergischen Städten zu vergleichen. Durch die große Nähe lenkt das deutlich größere und wirtschaftlich bedeutendere Mannheim den Schienen-Fern-Verkehr auf sich. Um von Heidelberg in andere deutsche Regionen oder Großstädte zu gelangen, ist meist eine indirekte Anbindung über den sehr gut ausgebauten Regionalverkehr und dann folgend über Frankfurt bzw. Mannheim möglich.

Heidelberg liegt am Kopf des gleichnamigen Radschnellwegs nach Mannheim.

Geschichte, Prägung und Bevölkerung:

Die Geschichte Heidelbergs reicht bis zu den Kelten zurück, wird aber von wesentlicher Bedeutung als Residenz und Hauptstadt der Kurpfalz. Auch heute noch tragen die historischen Bauten und die Gestaltung der Innenstadt zu einem auch touristisch interessanten Stadtbild bei. Die benachbarten Naherholungsmöglichkeiten und die Lage am Neckar machen die Stadt auch hinsichtlich des Freizeitwerts interessant und sorgen dafür, dass sich im Vergleich aller hier betrachteten Städte die jüngste Bevölkerung angesiedelt hat.

Wirtschaft und wichtigste Arbeitgeber:

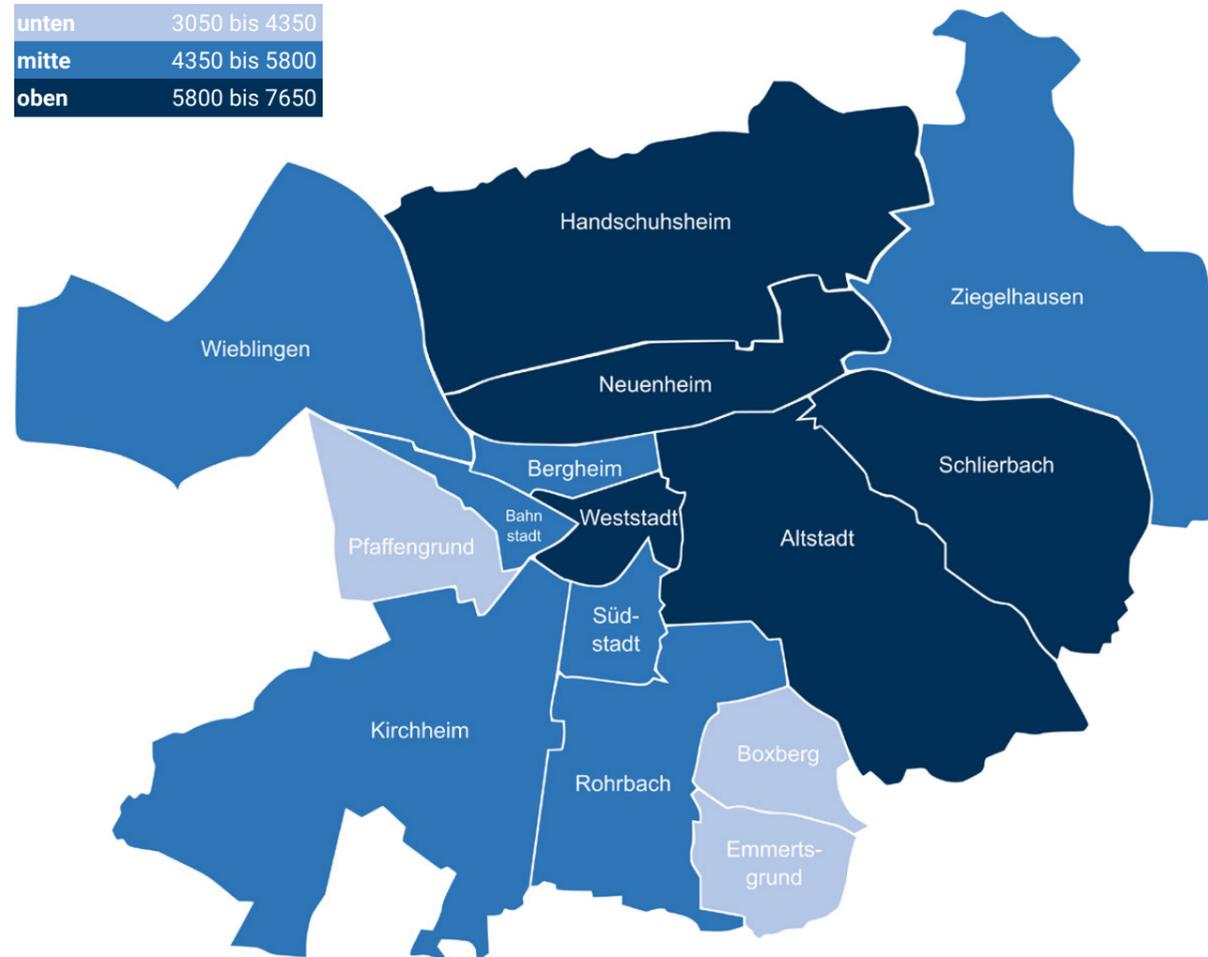
Die Wirtschaft und das Arbeitsplatzangebot von Heidelberg sind im Verbund der Wirtschaftsregion zu beurteilen. Universität, Kliniken und Bildungsträger stellen eine Reihe an Arbeitsplätzen in der Stadt. Sie tragen zu einer überdurchschnittlich starken Dienstleistungsprägung (83,8%) der Stadt bei und bilden einen Gegenpol zu den untersuchten Industriestandorten.

Das weitere Arbeitsangebot ist geprägt durch KMU bzw. touristische Dienstleister. Im produzierenden Gewerbe sind HeidelbergCement und Heidelberger Druckmaschinen auch überregional bekannt. Nennenswert ist sicher die Nähe der Stadt zum SAP-Standort in Walldorf, der im Bereich der IT-Dienstleistungen Arbeitsplätze zur Verfügung stellt. Von der Autobahn aus ist in direkter Nachbarschaft der Standort von Wild zu sehen. Endkunden kennen dieses Unternehmen mit der Marke Capri-Sonne. Einen größeren Umsatzanteil erwirtschaftet es jedoch als Weltmarktführer in der Herstellung von Fruchtkonzentrat.

Teilmarkt Wohnimmobilien

Kaufpreise in EUR/m²

unten	3050 bis 4350
mitte	4350 bis 5800
oben	5800 bis 7650



Heidelberg ist mit 158.741 Einwohnern die kleinste Stadt, die in Baden-Württemberg untersucht wird. Bei einem Wohnbestand von 80.905 Einheiten ist Heidelberg noch etwas dichter besiedelt als Freiburg. Dies rührt vor allem von einer sehr starken Bevölkerungszunahme seit 2008.

Die Bevölkerung wuchs seither fast um 10%. Für die kommenden Jahre bis 2030 ist mit einem Gesamtwachstum und damit einer Nachfragesteigerung von 3,94% zu rechnen. Entsprechend liegt auch der Neubaubedarf im oberen Feld der Vergleichsgruppe.

Teilmarkt Wohnimmobilien

0,83% neuer Wohnraum soll pro Jahr entstehen. In Zahlen müssen rund 750 neue Wohnungen hinzukommen, um Angebot und Nachfrage stabil zu halten. Investoren, die Bauaktivitäten beobachten, können hieraus die Knappheit künftiger Jahre ermitteln.

Mit 10,60% junger Bevölkerung zwischen 21 und 25 Jahren bzw. nur 8,04% Personen zwischen 65 und 75 Jahren ist Heidelberg ähnlich „jung“ wie Freiburg. Hier lassen sich auch vergleichbar strukturelle Gegebenheiten durch hohe Studierendenzahlen erkennen.

Sozioökonomische Daten

■ Bevölkerung	158.741	■ Einwohnerentwicklung seit 2008	+9,24%
Anteil 21 bis 25 Jahre	10,60%	■ Einwohnerprognose bis 2030	+3,94%
Anteil 65 bis 75 Jahre	8,04%	■ Kaufkraftkennziffer	-0,3%

Wohnen

	Heidelberg
Wohnungsbestand	80.905
Neubaubedarf in % vom Bestand	0,83%
Kaufpreise 2022	5.284 €
Kaufpreiswachstum 2021 / 2022	9,63%
Mietpreise 2022	14,12 €
Mietpreiswachstum 2021 / 2022	5,53%
Faktor 2022	31,18
Vergleich	+1,17
Portalangebot Kauf	136
Portalangebot Miete	460
je 10000 Wohnungen im Bestand	
Fluktuationkennziffer Kauf	1,39%
Fluktuationkennziffer Miete	2,60%

Vergleichsgruppe (alle Städte)

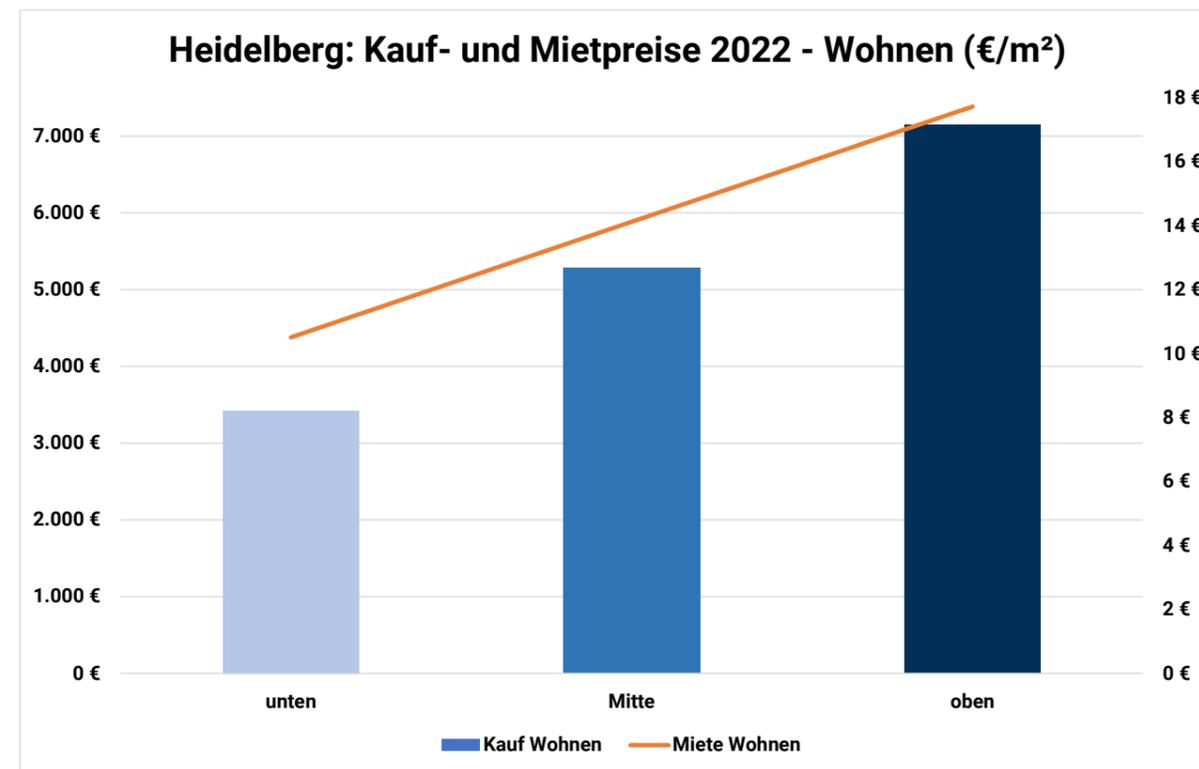
	unten	mitte	oben
Wohnungsbestand		139.766	
Neubaubedarf in % vom Bestand	0,29%	0,63%	0,96%
Kaufpreise 2022	4.303 €	4.832 €	5.361 €
Kaufpreiswachstum 2021 / 2022	0,55%	4,85%	10,25%
Mietpreise 2022	11,55 €	12,78 €	14,00 €
Mietpreiswachstum 2021 / 2022	3,41%	4,55%	5,70%
Faktor 2022	29,67	31,51	33,35
Vergleich		+0,18	
Portalangebot Kauf	123	181	239
Portalangebot Miete	399	611	823



Teilmarkt Wohnimmobilien

Heidelberg zählt zu den sehr begehrten Städten in Baden-Württemberg, zeigt aber auch Einstiegpreise in den Markt für Kaufimmobilien. Die Quadratmeterkaufpreise rangieren zwischen 3.425 € und 7.142 € bei einem Durchschnitt von 5.283 €. Ähnlich wie die Bevölkerung sind auch die Preise gewachsen. Trotz deutlicher Steigerungen für Finanzierungszinsen, lagen die Zahlen in 2022 durchschnittlich 9,63% über den Vorjahreswerten.

Auch die Mieten in Heidelberg entwickeln sich stabil. Sie liegen zwischen 10,51 €/m² und 17,73 €/m² um die Mitte von 14,12 €/m². Im Vergleich zu den anderen, hier untersuchten Städten ist das Angebot an Miet- und Kaufimmobilien mit Wohnnutzung eher unterdurchschnittlich ausgeprägt.

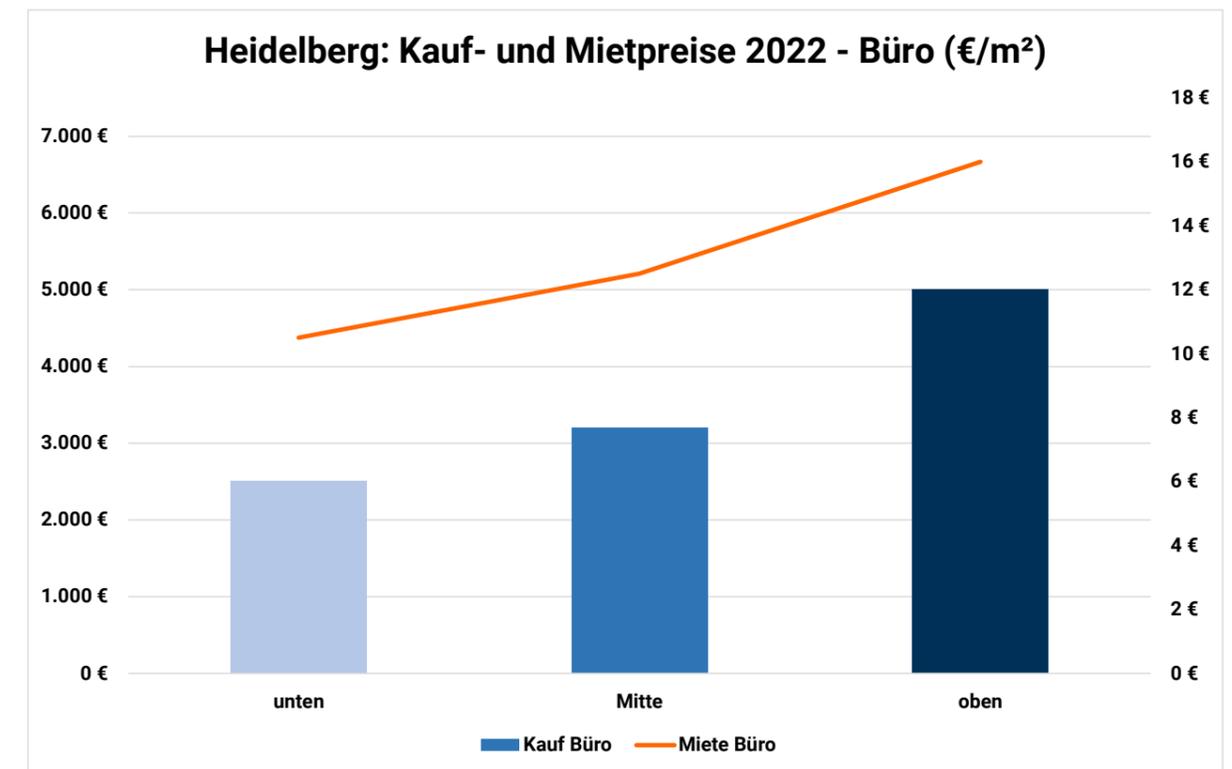


Teilmarkt Gewerbeimmobilien

Die Topografie von Heidelberg ist sehr unterschiedlich, was sich auch in den starken Spreizungen der Büromieten zeigt. Klassische Bürolagen wechseln mit Wohngebieten und traditionellen Standards.

ist im Vergleich zu anderen Städten mit 5% nicht überdurchschnittlich hoch. Spitzenrenditen befinden sich sogar am oberen Ende der Spanne. Die Bevölkerung verdient überdurchschnittlich gut.

Heidelberg zeichnet sich in Gesamtschau aber durch eine stabile Entwicklung aus. Die Arbeitslosenquote



Teilmarkt Gewerbeimmobilien

Heidelberg ist nicht stark industriell geprägt, aber durch einen attraktiven Büromarkt gekennzeichnet. Die Universität mit angeschlossenen Forschungseinrichtungen sowie das zugehörige Klinikum sorgen gemeinsam mit privaten Bildungsträgern für einen stabilen Mieterpool.

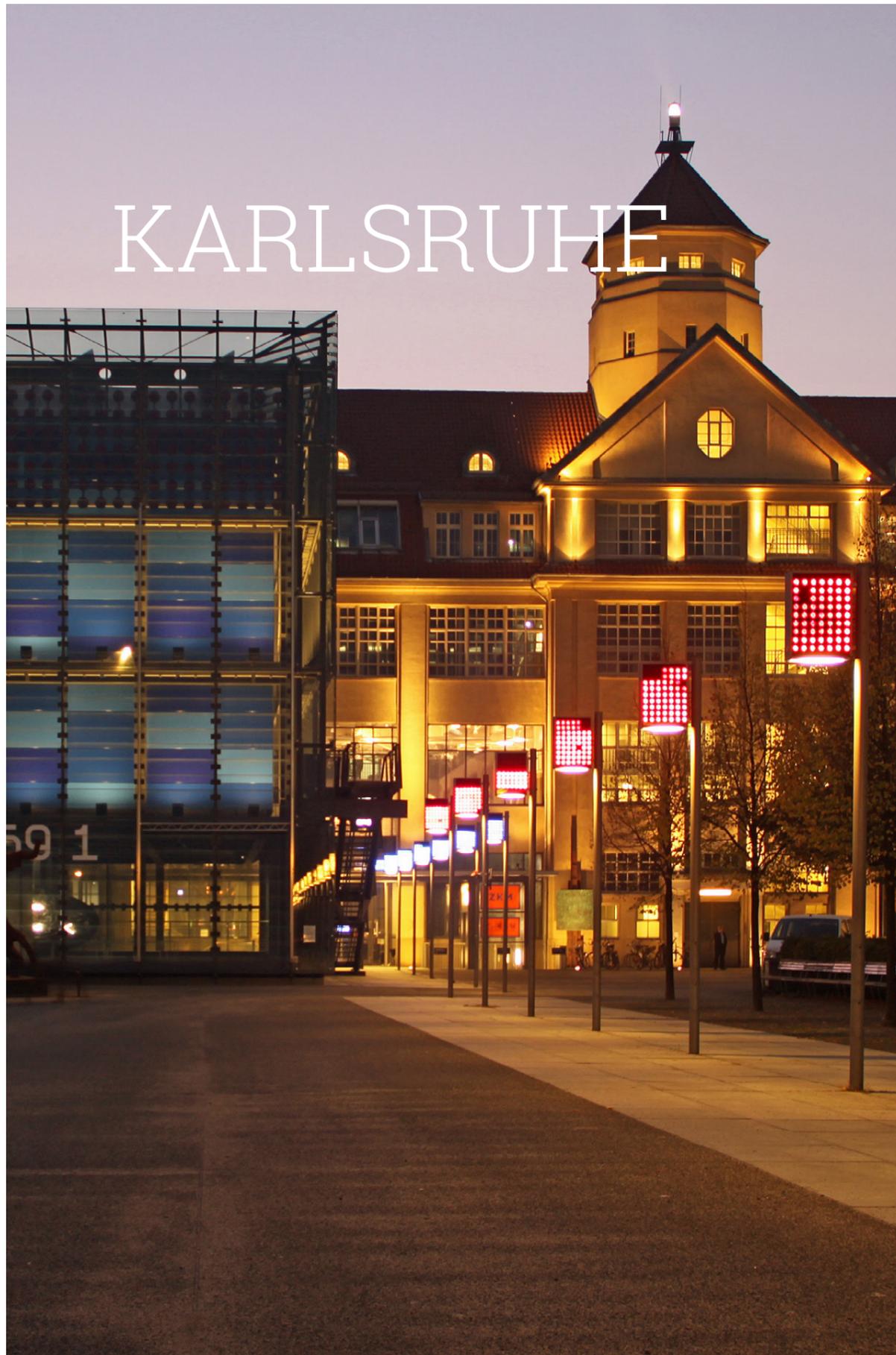
Nach der Bahnstadt finden sich die höchsten Mieten im Neuenheimer Feld. In beiden Fällen sind Spitzenmieten von 16,00 € nicht unüblich. Aber auch die weiteren Stadtteile erscheinen attraktiv. Die Abbildung (S. 27) zeigt, dass nur in Einzelfällen Mieten unter 10,50 € liegen.

Sozioökonomische Daten

- Bevölkerung 158.741
- Arbeitslosenquote 5,00%
- Verfügbares Einkommen pro Kopf 24.637,62
- Spitzenrendite 3,68%

Büro	Heidelberg	Vergleichsgruppe (alle Städte)		
		unten	mitte	oben
Kaufpreise 2022	3.200 €	3.200 €	3.600 €	4.000 €
Mietpreise 2022	12,50 €	10,00 €	11,50 €	13,00 €
Faktor 2022	21,30		26,09	
Branchenkonzentration	9,92%	7,63%	11,03%	14,42%
Gewerbesteuerhebesatz	400	412,4	436,5	460,6
Grundsteuerhebesatz (B)	470	439,3	503,4	567,5





KARLSRUHE

Stadtreport Karlsruhe

Als ehemalige badische Haupt- und Residenzstadt kommt Karlsruhe auch heute noch eine hohe Bedeutung zu, die über Baden-Württemberg hinausgeht. Denn seit dem Zusammenschluss des Bundeslandes blieben zentrale Verwaltungsfunktionen erhalten. Auch wesentliche gesamtstaatliche Institutionen wie das Bundesverfassungsgericht, der Bundesgerichtshof und der Generalbundesanwalt arbeiten hier. Heute leben gut 308.000 Einwohner in einer Stadt, die neben ihren Verwaltungsfunktionen auch als Technologie- und Forschungsstandort bekannt geworden ist.

Lage und Verkehrsinfrastruktur:

Ähnlich wie Mannheim erschließt Karlsruhe mit dem Rhein eine der weltweit wichtigsten Routen der Binnenschifffahrt. Gerade für industrielle Schwertransporte und großvolumige Güter stellt dieser Fakt einen dauerhaften Wettbewerbsvorteil der Stadt dar.

Durch den Airport Karlsruhe/Baden-Baden bietet Karlsruhe mit rund 40 Minuten Fahrtstanz einen eigenen Flughafen an, der in der Frequenz und Auswahl der Destinationen jedoch nicht mit den etwas weiter entfernten Alternativen vergleichbar ist. Die Verkehrsanbindung über die Bundesautobahn A5 und weiterführend die A8 ermöglicht ein Erreichen der Flughäfen Stuttgart und Straßburg (Frankreich) aber insbesondere des internationalen Drehkreuzes in Frankfurt innerhalb von 60 bis 90 Minuten.

Eine Reihe weiterer Zugänge zum Individual- und Güterverkehr stellt Karlsruhe über mehrere Bundesstraßen (B3, B10 und B36) unmittelbar her. Das gesamte Einzugsgebiet und die Pendlerströme übersteigen die zuvor genannten Einwohnerzahlen. Denn an das Stadtgebiet grenzen nennenswerte weitere Vororte an. Hier sind vor allem Stutensee, Ettlingen und Bruchsal mit jeweils zwischen 23.000 und 45.000 Einwohnern relevant. Hinzu kommt das in 30 Minuten erreichbare Pforzheim mit über 125.000 Einwohnern.

Ähnlich wie Freiburg ist Karlsruhe an den Fernverkehr der Bahn mit stündlichen ICE-Verbindungen angeschlossen.

Neben den gängigen Möglichkeiten des ÖPNV nimmt die Stadt intensiv am landesweiten Ausbauprogramm der so genannten Radschnellwege teil und ist Knotenpunkt für drei dieser leistungsfähigen Trassen.

Geschichte, Prägung und Bevölkerung:

Nach bundesdeutschen Maßstäben ist Karlsruhe eine sehr junge Stadt. Erst 1715 wurde Karlsruhe vom gleichnamigen Markgrafen mit festen Planungsvorstellungen gegründet. Das Straßennmuster orientiert sich strahlenförmig ausgehend vom Schlossplatz. Daher ist Karlsruhe auch als Fächerstadt bekannt.

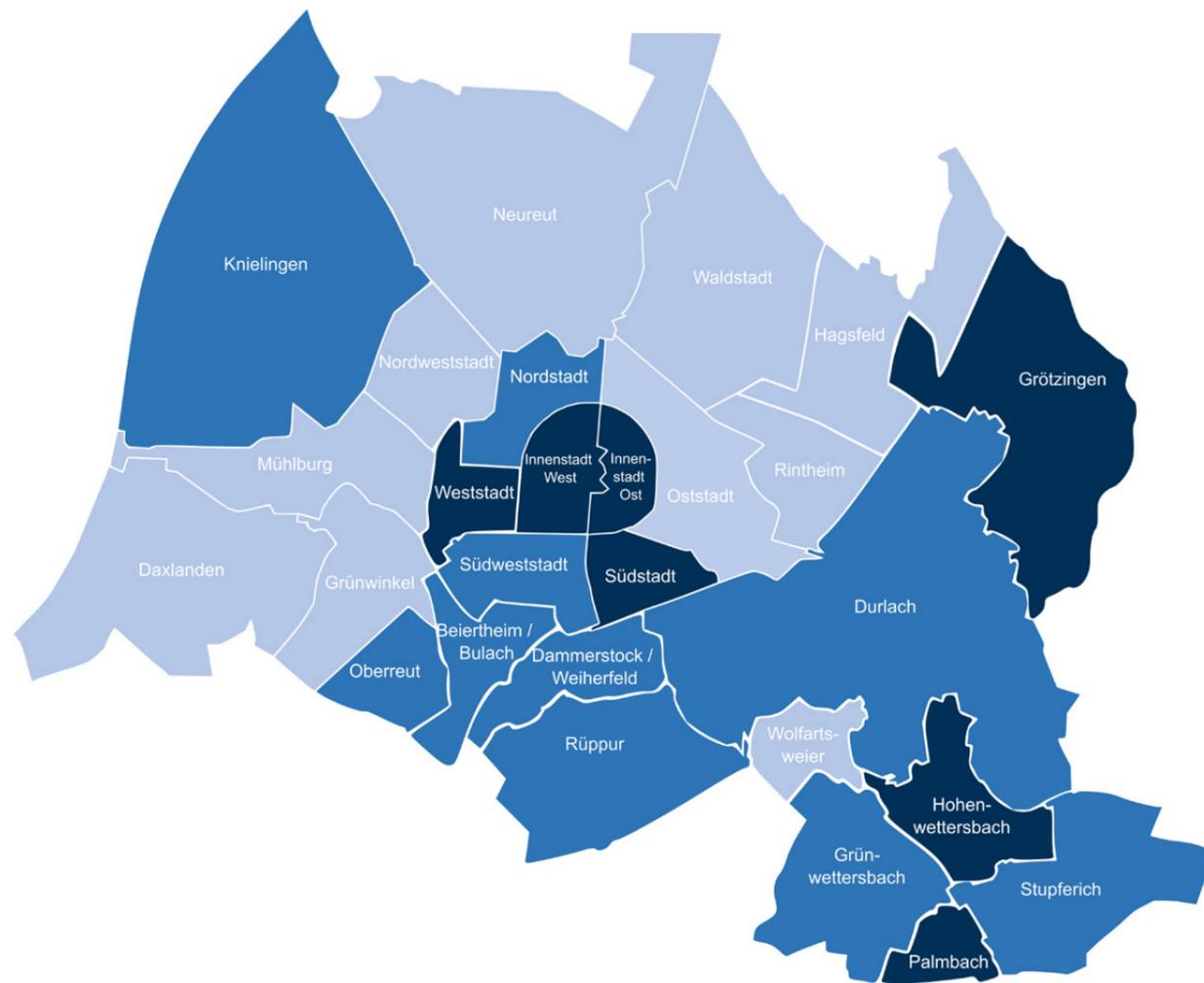
Seit der letzten Jahrhundertwende ist Karlsruhe eine Großstadt – 100.000 Einwohner werden 1901 überschritten. Neben den benannten Behördensitzen ist das öffentliche Leben auch durch Wirtschaft und Forschungsinstitutionen geprägt. Folglich ist Karlsruhe überdurchschnittlich jung. 8,48% der Einwohner sind zwischen 21 und 25 Jahren alt. Dies ist knapp 0,75% über dem Durchschnitt. Gleichzeitig finden sich aber auch leicht überdurchschnittlich viele ältere Personen in der Stadt. Die mittleren Altersklassen sind leicht unterrepräsentiert, was auf Pendleraktivitäten hindeutet.

Wirtschaft und wichtigste Arbeitgeber:

Neben den benannten öffentlichen Arbeitgebern, der Universität, dem KIT und den angeschlossenen Forschungseinrichtungen ist Karlsruhe Hauptsitz der Firmen dm Drogeriemarkt und des Energieversorgers EnBW. Weniger bekannt bei Endkunden ist der Knotenpunkt von Pipelines und infolgedessen der Betrieb mehrerer Raffinerien in der Stadt.

Karlsruhe ist aber auch Dienstleistungszentrum. Hier findet sich die Verwaltung eines nicht unerheblichen Teils des Marktes für deutsche Homepages und zahlreiche Versicherungsträger aus dem privatwirtschaftlichen und öffentlichen Bereich. Auch Messen und Medien (SWR) sind in der Stadt präsent.

Teilmarkt Wohnimmobilien



Mit 308.436 Personen leben in Karlsruhe ähnlich viele Menschen wie in Mannheim. Die Stadt ist aber weit weniger durch Einpendler geprägt. Dies zeigt sich an der Entwicklung. Seit 2008 wuchs die Bevölkerung hier mit am stärksten in der Vergleichsgruppe. 6,76% Anstieg der Einwohnerzahlen sind zu verzeichnen.

Kaufpreise in EUR/m²

unten	3050 bis 4350
mitte	4350 bis 4550
oben	4550 bis 5500

Teilmarkt Wohnimmobilien

Diese Entwicklung wird sich in den kommenden Jahren wahrscheinlich leicht abkühlen, so dass bis 2030 nur noch mit moderatem Wachstum von 0,34% gerechnet wird.

Karlsruhe ist Standort vieler Bildungs- und Forschungsträger und weist damit zwar nicht die jüngste Bevölkerung im Vergleich auf, positioniert sich aber im Mittelfeld.

Sozioökonomische Daten

■ Bevölkerung	308.436	■ Einwohnerentwicklung seit 2008	+6,76%
Anteil 21 bis 25 Jahre	8,48%	■ Einwohnerprognose bis 2030	+0,34%
Anteil 65 bis 75 Jahre	8,81%	■ Kaufkraftkennziffer	+1,30%

Vergleichsgruppe (alle Städte)

Wohnen	Karlsruhe	unten	mitte	oben
Wohnungsbestand	158.632		139.766	
Neubaubedarf in % vom Bestand	0,69%	0,29%	0,63%	0,96%
Kaufpreise 2022	4.505 €	4.303 €	4.832 €	5.361 €
Kaufpreiswachstum 2021 / 2022	3,04%	0,55%	4,85%	10,25%
Mietpreise 2022	12,24 €	11,55 €	12,78 €	14,00 €
Mietpreiswachstum 2021 / 2022	4,44%	3,41%	4,55%	5,70%
Faktor 2022	30,67	29,67	31,51	33,35
Vergleich	-0,41		+0,18	
Portalangebot Kauf	125	123	181	239
Portalangebot Miete	441	399	611	823
je 10000 Wohnungen im Bestand				
Fluktuationenkennziffer Kauf	1,25%			
Fluktuationenkennziffer Miete	4,41%			

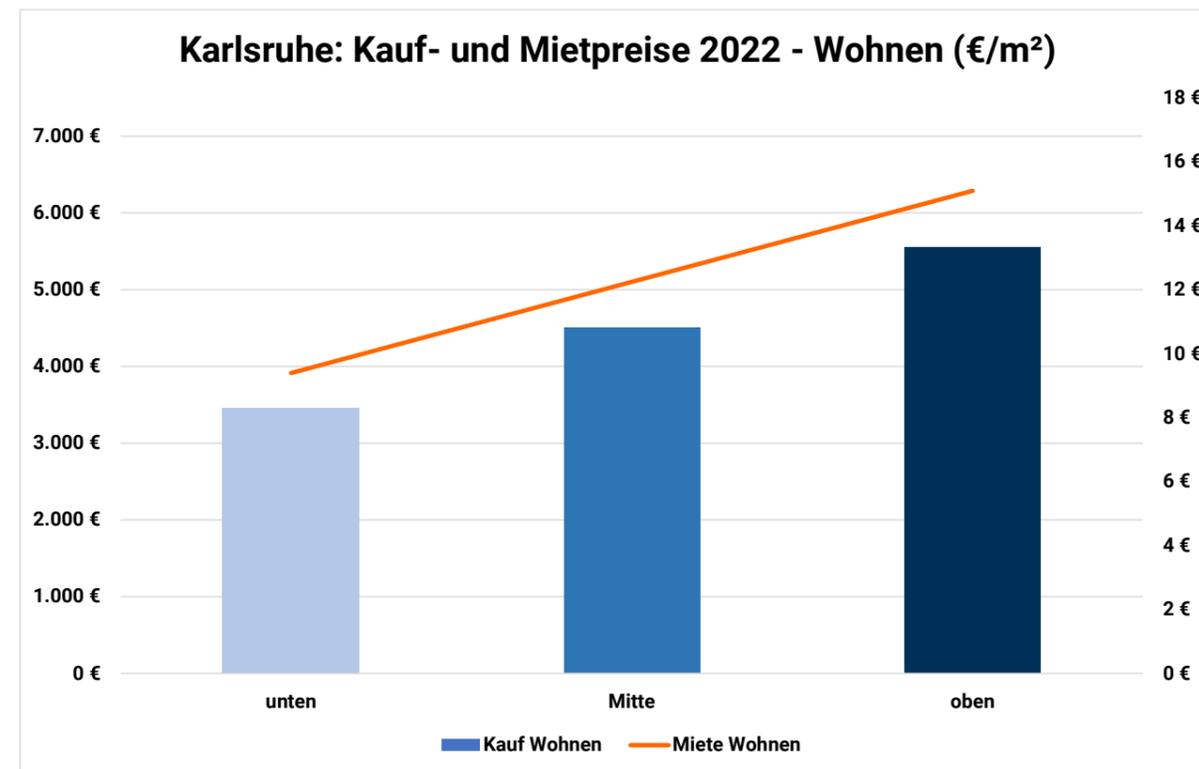


Teilmarkt Wohnimmobilien

Preislich war Karlsruhe auch in den vergangenen Jahren im Mittelfeld einzuordnen. Wohnungsmieten liegen mit 9,39 €/m² bis 15,09 €/m² in einem Bereich, der auch aus Studierendensicht noch vergleichsweise günstig ist. Der Durchschnitt der Mieten betrug 2022 pro Quadratmeter 12,24 €.

Auch Wohnimmobilien zum Kauf bewegen sich mit durchschnittlich 4.505 €/m² eher unterhalb der

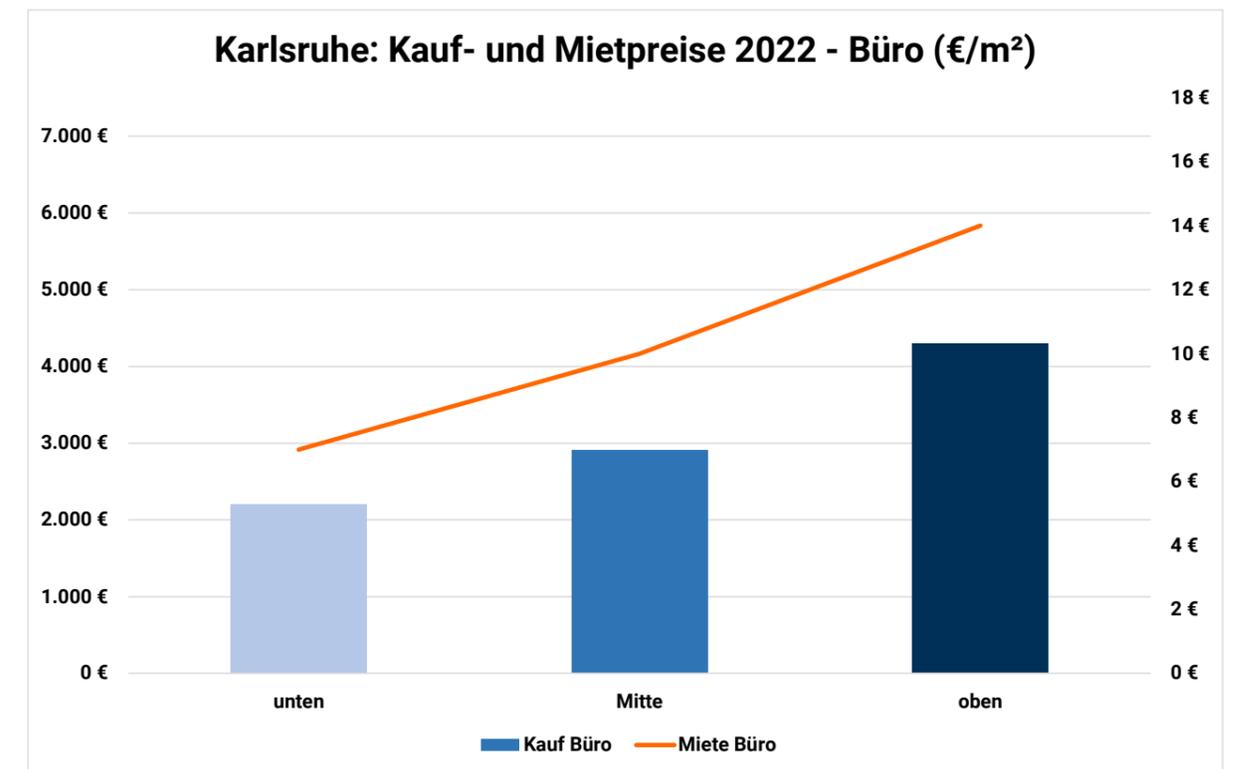
Mitte der Vergleichsgruppe. Gemessen an der guten Standortsituation dürfte Karlsruhe dementsprechend als aussichtsreich interpretiert werden. Gleichwohl zeigen sich eher stabile Preisentwicklungen. Die prozentualen Anstiege der vergangenen Jahre waren bei anderen hier untersuchten Städten noch stärker. In Karlsruhe wuchsen Mieten und Kaufpreise von 2021 auf 2022 um 4,44% bzw. 3,04%.



Teilmarkt Gewerbeimmobilien

Auch Büromieten befinden sich in Karlsruhe im moderaten Bereich. Mit 10,00 €/m² ist Karlsruhe der günstigste Bürostandort im Datensatz, obgleich aufgrund der ebenfalls günstigen Kaufpreise die Spitzenrendite nicht unterdurchschnittlich ausgeprägt ist.

Branchenkonzentration und Arbeitslosenquote belegen eine stabile wirtschaftliche Struktur und wirken auf ein überdurchschnittliches Einkommen in der Bevölkerung.



Teilmarkt Gewerbeimmobilien

Der Mietmarkt in Karlsruhe ist nicht nur für Wohnimmobilien, sondern auch im Gewerbebereich leicht günstiger als in den anderen Großstädten Baden-Württembergs. So lagen die Spitzenmieten für Büros Ende 2021 bei 14,00 €.

Die übliche Spanne dürfte jedoch knapp über 7,00 € und bis 14,00 € liegen, wenn nicht von Neubauten in Bestlage ausgegangen wird. Da in den Vorjahren sehr viele Büroflächen entstanden sind, könnte ein genauer Blick auf die Entwicklung der Nachfrage in Zusammenhang mit Home Office nicht schaden.

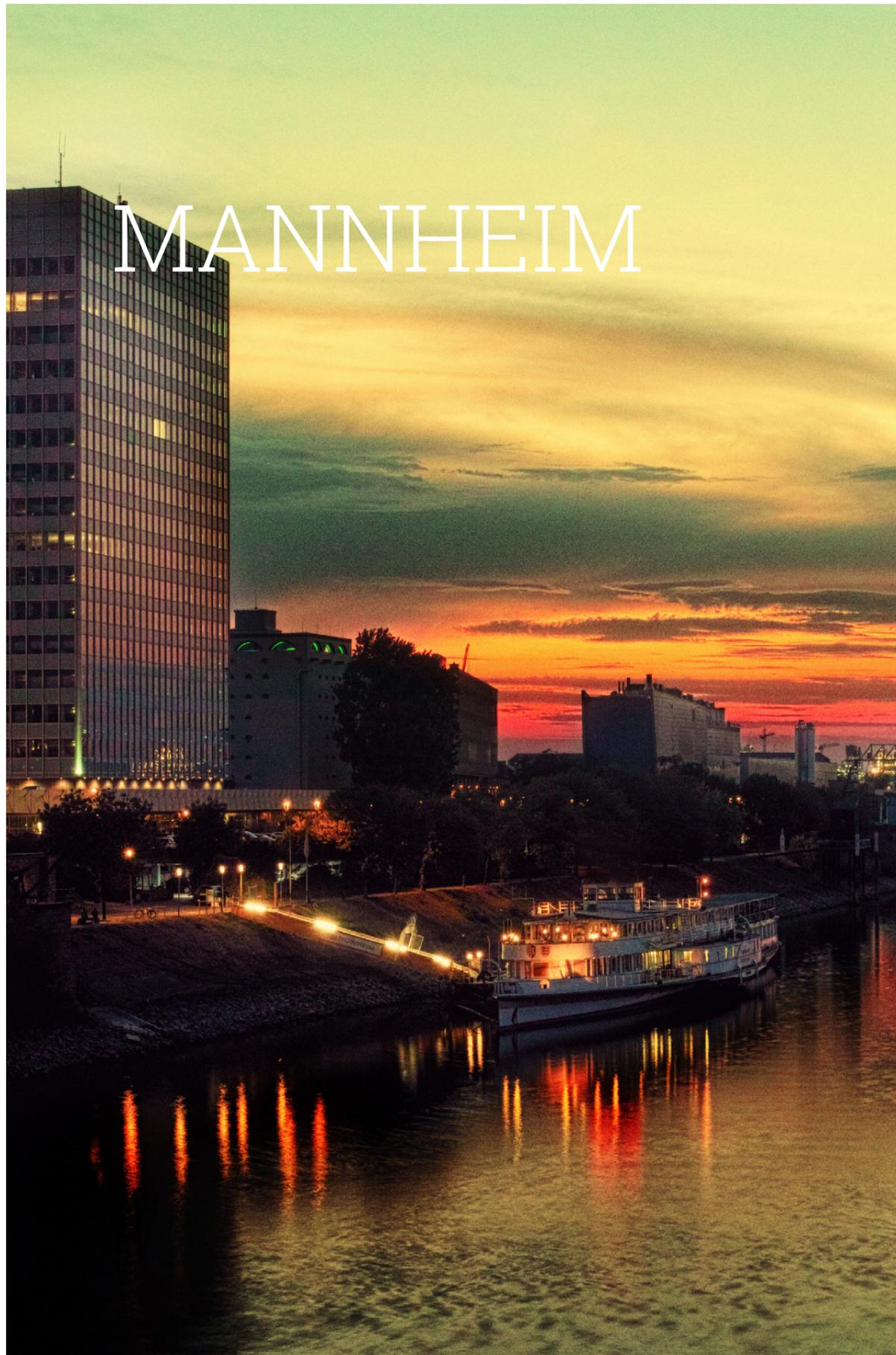
Sozioökonomische Daten

- Bevölkerung 308.436
- Verfügbares Einkommen pro Kopf 23.499,20
- Arbeitslosenquote 4,90%
- Spitzenrendite 3,26%

Vergleichsgruppe (alle Städte)

Büro	Karlsruhe	unten	mitte	oben
Kaufpreise 2022	2.900 €	3.200 €	3.600 €	4.000 €
Mietpreise 2022	10,00 €	10,00 €	11,50 €	13,00 €
Faktor 2022	24,20		26,09	
Branchenkonzentration	9,16%	7,63%	11,03%	14,42%
Gewerbesteuerhebesatz	450	412,4	436,5	460,6
Grundsteuerhebesatz (B)	490	439,3	503,4	567,5





Stadtreport Mannheim

Baden-Württembergs zweitgrößte Stadt ist auch überregional für ihr quadratisches Stadtmuster bekannt. Hier residieren Weltkonzerne wie die BASF, die das wirtschaftliche Leben prägen, Arbeitsplätze schaffen und zu einer dicht besiedelten Region beitragen. Entsprechend sind am Standort auch eine Reihe an Hochschulen angesiedelt, die für Modernität und Technologie stehen. Die staatliche Universität zählt national und international in den Wirtschaftswissenschaften zu den führenden Adressen.

Lage und Verkehrsinfrastruktur:

Die Zugangsmöglichkeit zur Binnenschifffahrt über den Rhein ist zwischen Karlsruhe und Mannheim vergleichbar, an dieser Stelle aber weiter ausgebaut. Dies liegt an der höheren industriellen Ansiedlungsdichte, die insbesondere vom Weltkonzern BASF geprägt ist.

Der örtliche Regionalflughafen in Mannheim ist aufgrund der Nähe zu Frankfurt von geringerer Bedeutung. Deutschlands größtes und hoch frequentiertes Drehkreuz ist in unter einer Stunde erreichbar. Für weitere Verbindungen steht auch der Flughafen Stuttgart in Fahrzeiten unter 90 Minuten zur Verfügung.

Mannheim wird von mehreren Bundesautobahnen (A5 und A6) direkt umspannt und sichert eine verkehrsgünstige Gesamtausrichtung für beide deutschen Verkehrsachsen (Nord-Süd und West-Ost) ab. Wenige der untersuchten Städte sind so gut verkehrstechnisch erschlossen wie Mannheim.

Nennenswert und eng angebunden sind das nahtlos am anderen Rheinufer anknüpfende Ludwigshafen mit über 175.000 Einwohnern und das naheliegende baden-württembergische Heidelberg mit seinen rund 160.000 Einwohnern, die in direkter Nachbarschaft bei genauer Betrachtung eine Doppelung der ortsnahen Bevölkerung darstellen. Der übergeordneten, so genannten Metropolregion Rhein-Neckar-Delta werden insgesamt rund 2,4 Mio. Einwohner zugeschrieben.

Vergleichbar mit der Straßenanbindung für PKW und LKW ist Mannheim auch ein Knotenpunkt der ICE-Verbindungen und sichert eine hohe Frequenz an Fernverbindungen zu. Der ÖPNV ist gut ausgebaut und mit Nachbar- bzw. Vororten verbunden. In der Radschnellwegeplanung des Landes Baden-Württemberg ist zwischen Mannheim und Karlsruhe eine Verbindung vorgesehen.

Geschichte und Prägung:

Neben Karlsruhe war auch Mannheim Residenzstadt und entwickelte sich sichtbar ab 1606/1607 mit dem Festungsbau. Obwohl die ehemals zur Kurpfalz gehörende Stadt erst um 1800 ans Großherzogtum fiel, nehmen Badener sie gerne als Erfinder- und Industriestadt wahr. Eisenbahnbau und Binnenschifffahrt ermöglichten einen schnellen industriellen Aufstieg der Arbeiterstadt.

Hinter dem hohen Bekanntheitsgrad der BASF steht manchmal zurück, dass in Mannheim wesentliche Beiträge zum Automobil- und Motorenbau geleistet wurden. Diese sind ebenfalls nicht unbedeutend für den Landmaschinenbau und die Nutzung in Luftschiffen, von denen insgesamt 22 vor Ort entwickelt wurden.

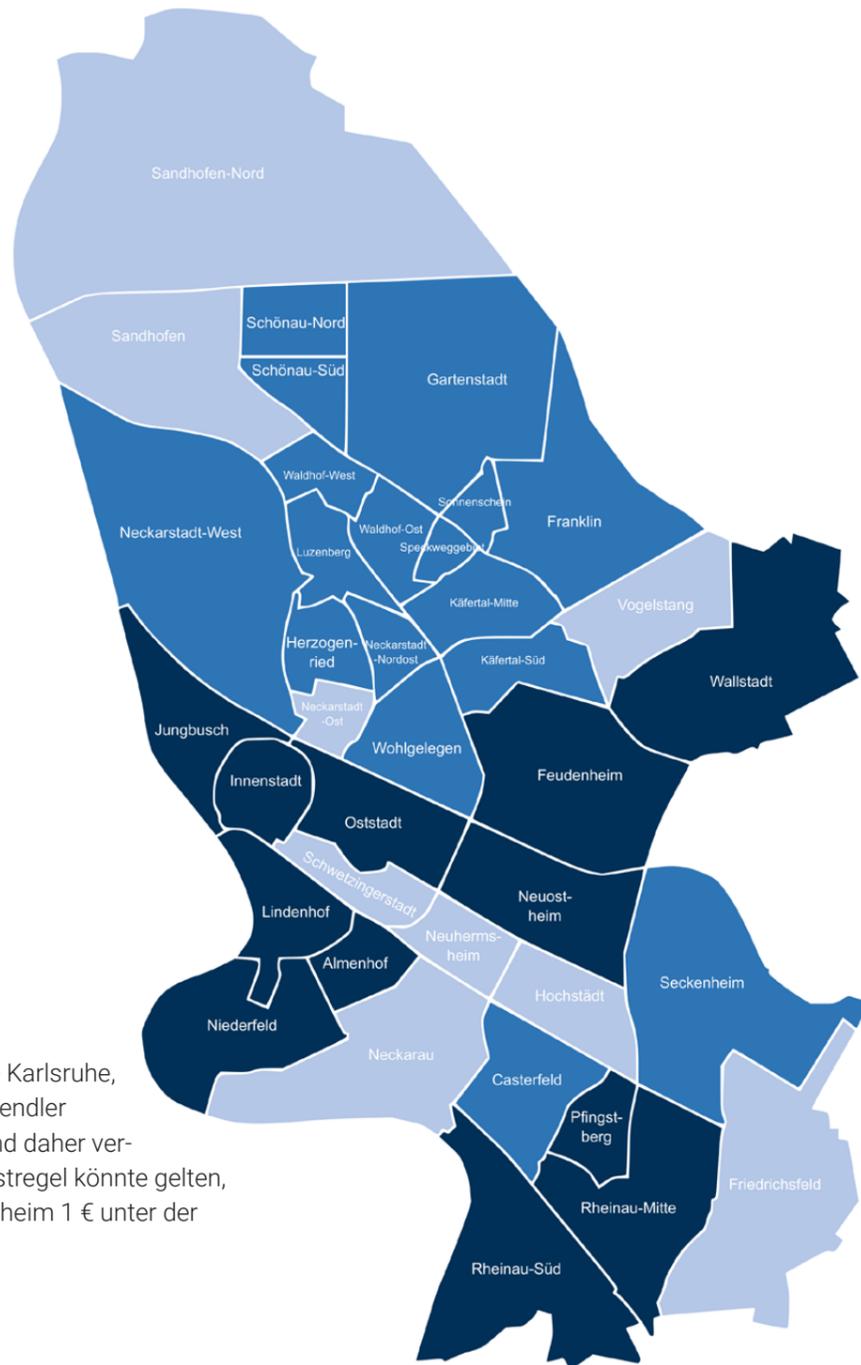
Wirtschaft und wichtigste Arbeitgeber:

Neben den bereits benannten Arbeitgebern unterhalten weitere Marken aus Deutschland und mit Bekanntheitsgrad um die Welt in Mannheim Standorte. Hierzu zählt der Motorenbau von Mercedes sowie die Busproduktion. ABB als großer Elektro- und Maschinenbauer ist ebenso vertreten wie General Electric, Bombardier und der Landmaschinenbauer John Deere. Auch Caterpillar, Pepperl+Fuchs sowie WIMA zählen zu den großen Firmen in diesem Wirtschaftssektor. Es finden sich außerdem weitere chemische Produzenten sowie Verarbeitungsbetriebe z. B. für Reinigungsmittel und Schmierstoffe.

Teilmarkt Wohnimmobilien

Kaufpreise in EUR/m²

unten	2900 bis 3800
mitte	3800 bis 4050
oben	4050 bis 4650



Mannheim ist ähnlich groß wie Karlsruhe, aber viel stärker durch Berufspendler gekennzeichnet. Die Mieten sind daher vergleichsweise geringer. Als Faustregel könnte gelten, dass die Spitzenmiete in Mannheim 1 € unter der von Karlsruhe liegt.

Teilmarkt Wohnimmobilien

Gemessen an Freiburg und Heidelberg hingegen, ist Mannheim sehr mietgünstig. Was in Freiburg und Heidelberg Marktdurchschnitt ist, wäre im Wohnungsmarkt von Mannheim bereits „Spitze“.

Zu 14,37 € werden in Mannheim die teuersten Quadratmeter angeboten. Im Durchschnitt liegen die Mieten bei 11,56 €/m².

Sozioökonomische Daten

■ Bevölkerung	309.721	■ Einwohnerentwicklung seit 2008	-0,52%
Anteil 21 bis 25 Jahre	7,66%	■ Einwohnerprognose bis 2030	+2,22%
Anteil 65 bis 75 Jahre	8,86%	■ Kaufkraftkennziffer	-5,1%

Wohnen

	Mannheim
Wohnungsbestand	168.215
Neubaubedarf in % vom Bestand	0,39%
Kaufpreise 2022	4.038 €
Kaufpreiswachstum 2021 / 2022	7,97%
Mietpreise 2022	11,56 €
Mietpreiswachstum 2021 / 2022	3,49%
Faktor 2022	29,11
Vergleich	+1,19
Portalangebot Kauf	180
Portalangebot Miete	670
je 10000 Wohnungen im Bestand	
Fluktuationskennziffer Kauf	1,80%
Fluktuationskennziffer Miete	6,70%

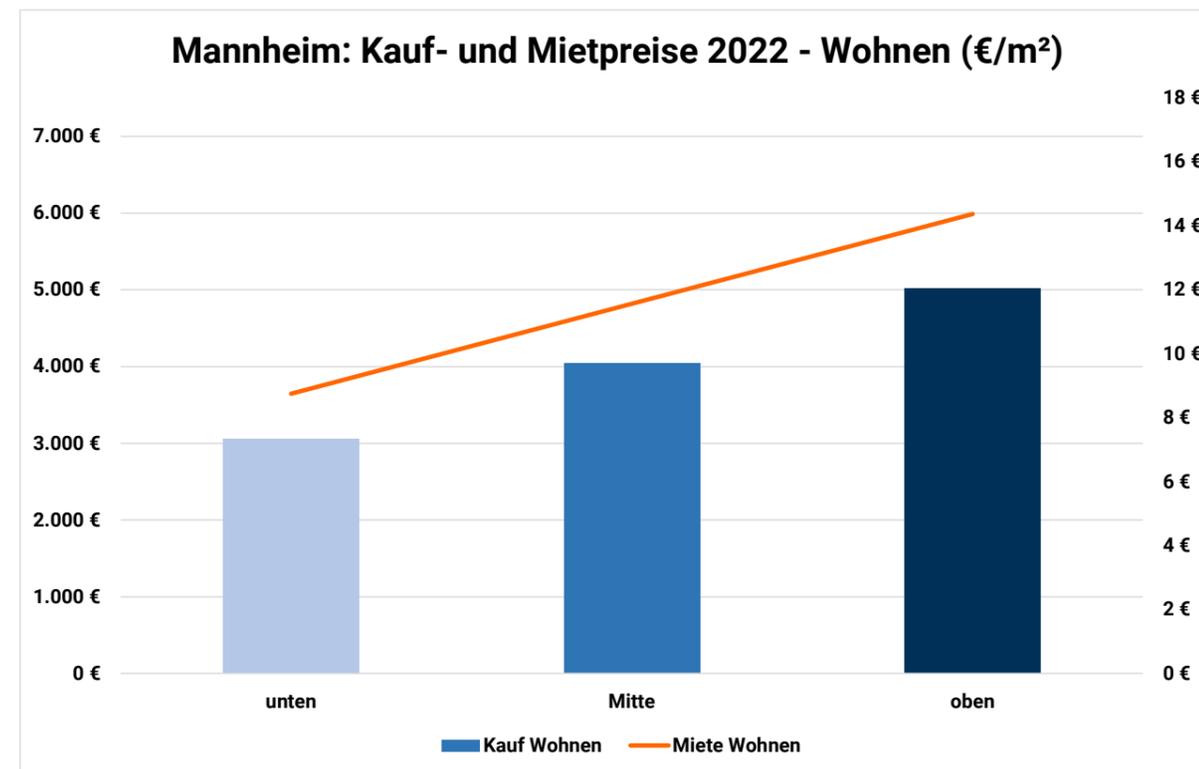
Vergleichsgruppe (alle Städte)

	unten	mitte	oben
Wohnungsbestand		139.766	
Neubaubedarf in % vom Bestand	0,29%	0,63%	0,96%
Kaufpreise 2022	4.303 €	4.832 €	5.361 €
Kaufpreiswachstum 2021 / 2022	0,55%	4,85%	10,25%
Mietpreise 2022	11,55 €	12,78 €	14,00 €
Mietpreiswachstum 2021 / 2022	3,41%	4,55%	5,70%
Faktor 2022	29,67	31,51	33,35
Vergleich		+0,18	
Portalangebot Kauf	123	181	239
Portalangebot Miete	399	611	823

Teilmarkt Wohnimmobilien

Mit 4.038 €/m² für Wohnimmobilien zum Kauf zählt Mannheim zu den günstigsten Wohnlagen im Datensatz. Hier zeigt sich im Vorjahresvergleich aber ein steigender Trend. Trotz den zunehmenden Finan-

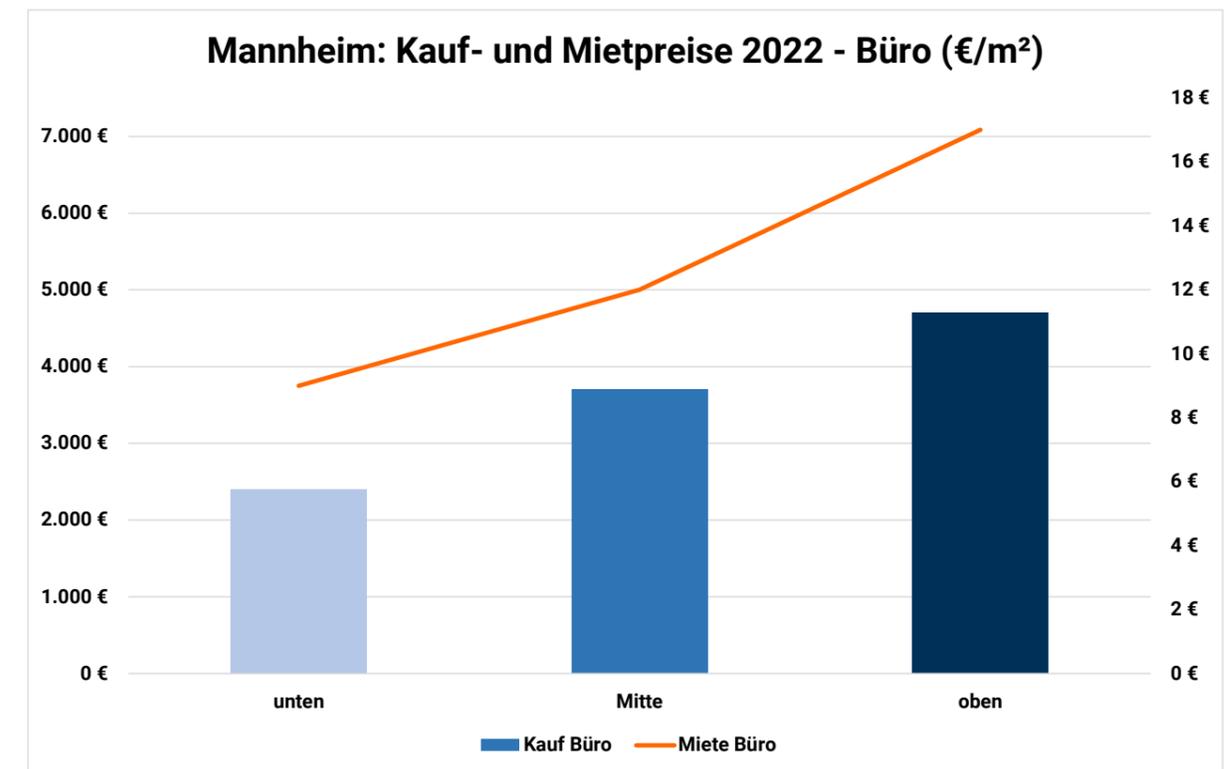
zierungszinsen ist das Kaufpreiswachstum in Mannheim mit 7,97% im oberen Feld der Vergleichsgruppe. Mieten wuchsen eher durchschnittlich mit 3,49%.



Teilmarkt Gewerbeimmobilien

Mannheim ist ein guter Standort für Gewerbeimmobilien. Die Lage begünstigt eine gute Ansiedlung von Unternehmen. Die Branchenkonzentration mit 12,34% am oberen Ende der Vergleichsgruppe. So zeigt sich auch eine gute Spitzenrendite von 3,43%,

obgleich der Bürostandort Mannheim eher höhere Kauf- und Mietpreise vorweist. Mannheim ist in Baden-Württemberg die einzige Stadt mit höheren Büro- als Wohnungspreisen.



Teilmarkt Gewerbeimmobilien

Attraktiv und etabliert ist erwartungsgemäß die Innenstadt mit den Quadraten. Hier muss je nach Qualität und Baujahr mit 9,00 bis 17,00 € gerechnet werden. Leicht höher liegen die Mieten sogar in der Oststadt. Bei gleicher Ausstattung ist mit 0,50 € bis 1,00 € mehr zu rechnen.

Topregion der Mannheimer Büromieten ist jedoch der Lindenhof. Hier werden im Einzelfall auch Büromieten über 20,00 € berichtet. Wie im Markt für Gewerbeimmobilien üblich, lassen sich darauf leicht die entsprechenden, in der Abbildung (S.43) dargestellten Angebotspreise ableiten.

Sozioökonomische Daten

- Bevölkerung 309.721
- Verfügbares Einkommen pro Kopf 22.520,27
- Arbeitslosenquote 7,20%
- Spitzenrendite 3,43%

Vergleichsgruppe (alle Städte)

Büro	Mannheim	unten	mitte	oben
Kaufpreise 2022	3.700 €	3.200 €	3.600 €	4.000 €
Mietpreise 2022	12,00 €	10,00 €	11,50 €	13,00 €
Faktor 2022	25,70		26,09	
Branchenkonzentration	12,34%	7,63%	11,03%	14,42%
Gewerbesteuerhebesatz	430	412,4	436,5	460,6
Grundsteuerhebesatz (B)	487	439,3	503,4	567,5



DIE STÄDTE



Städte in Bayern

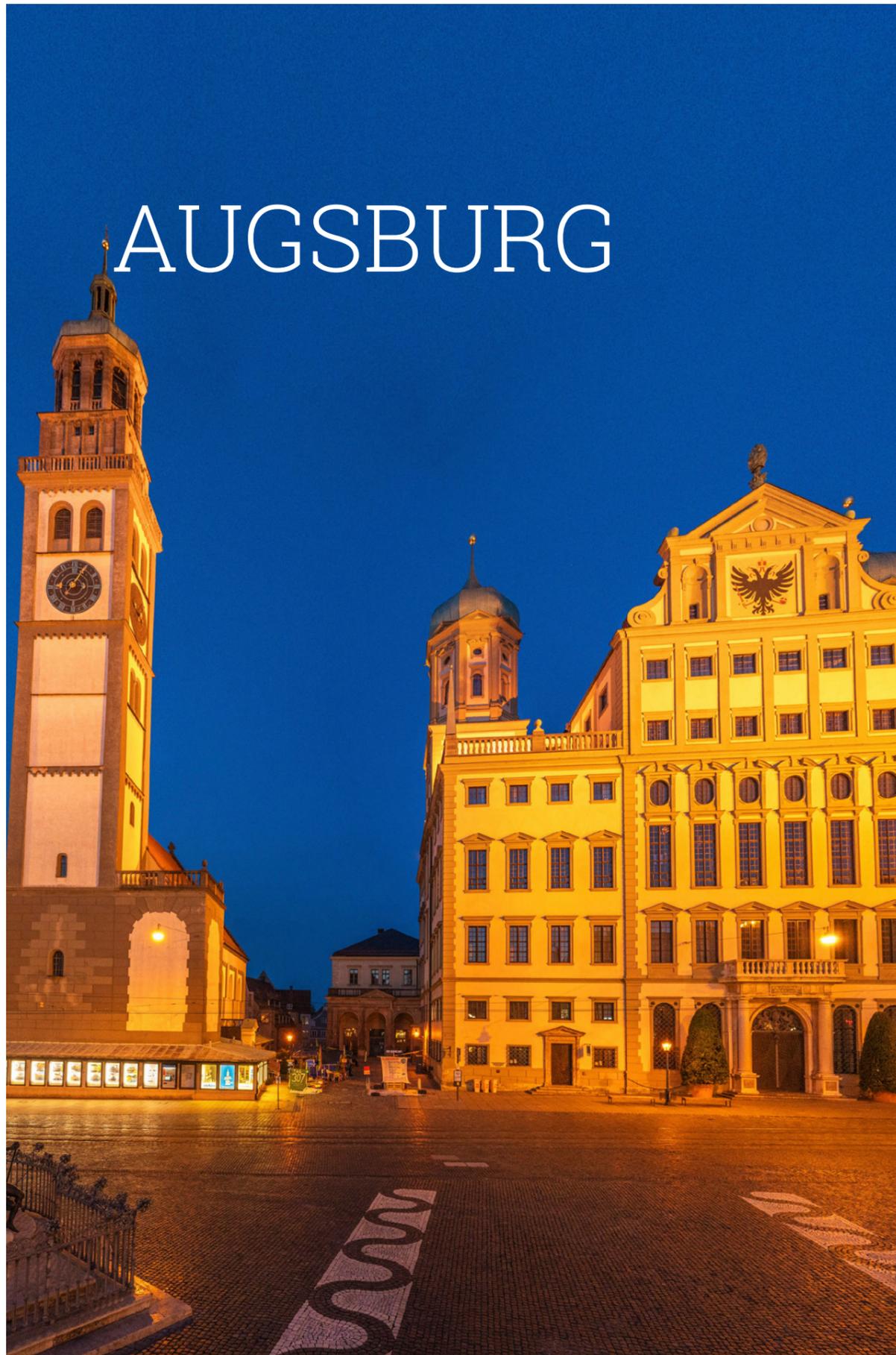
Als größtes deutsches Bundesland überdeckt Bayern fast doppelt so viele Quadratkilometer wie Baden-Württemberg. 13 Mio. Menschen wohnen im Freistaat und konzentrieren sich damit nicht ganz so stark wie in seinem westlichen Nachbarn. 18% des gesamtdeutschen Brutto-Inlands-Produktes (BIP) werden hier erwirtschaftet. Die wirtschaftlichen Eckdaten sind im positiven Sinne mit Baden-Württemberg vergleichbar und von hoher Kaufkraft sowie niedrigen Arbeitslosenquoten gekennzeichnet.

Auch für Bayern wird statt der Hauptstadt München der Fokus auf die zweitgrößte Stadt Nürnberg gelenkt. An diesem Standort sind Siemens und die Zentralen von Adidas, Puma sowie Playmobil zu finden. Der Großraum der Stadt umfasst Fürth und Erlangen, so dass eine Reihe an Fernverbindungen direkt erreichbar ist.

Erheblich kleiner ist das nordwestlich liegende Würzburg. In Orientierung am Freistaat Bayern ist diese Stadt am weitesten von der Hauptstadt München entfernt. Demgegenüber steht jedoch eine hervorragende bundesdeutsche Zentralität. Neben einer passenden Autobahnanbindung ist auch der Flughafen Frankfurt am Main mit internationalen Verbindungen gut erreichbar.

Einwohner aus Augsburg erreichen München über die wichtige Verkehrsachse A8 in weniger als einer Stunde. Damit verflechten sich Wirtschafts- und Lebensräume. Vergleichbare Fahrtzeiten werden auch im Umfeld anderer europäischer Metropolen wahrgenommen. Aber auch der umgekehrte Weg zum Absteiger in die Fuggerstadt ist möglich. Im Bundesvergleich belegt Bayerns drittgrößte Stadt nach der Bevölkerung den Rang 23. Mit einer Prägung durch Industrie bzw. Maschinenbau und Flugtechnik sowie Zulieferern aus IT und Elektronik erreicht die Stadt pro Kopf ein deutlich überdurchschnittliches BIP – rund 4.000 Euro mehr als in Bayern, rund 10.000 Euro mehr als im Bundesdurchschnitt.

Ähnlich wie Freiburg in Baden-Württemberg liegt Regensburg in Bayern nicht über die Maße zentral, ist nicht ganz so groß und erreicht infolgedessen nicht die vergleichbare Aufmerksamkeit wie die anderen genannten Städte. Dennoch findet sich hier eine gewisse Wirtschaftskraft, die durch Niederlassungen größerer Firmen mit Hauptwerken in anderen bayerischen Städten aber auch einem Stützpunkt von Amazon geprägt ist. Regensburg liegt an einer nicht unwichtigen Verkehrsachse nach Österreich/Wien.



AUGSBURG

Stadtreport Augsburg

Mit rund 295.000 Einwohnern ist Augsburg Bayerns drittgrößte Stadt. Bevölkerungsdichte und Einwohnerzahl sind ungefähr mit Mannheim in Baden-Württemberg vergleichbar.

Augsburg blickt auf eine über 2.000 Jahre dauernde Geschichte zurück, die sich durch seine günstige Lage am Verkehrsknotenpunkt, seine Bedeutung als Bischofs- und Verwaltungssitz sowie eine starke Wirtschaft erklärt. Für die „Fugger“ ist Augsburg weltweit bekannt.

Lage und Verkehrsinfrastruktur:

Auf der Achse zwischen den Landeshauptstädten Stuttgart und München liegt Augsburg unmittelbar an der A8. In knapp unter zwei bzw. einer Stunde sind die Städte zu erreichen. Gerade die Nähe zu München ist auch für Pendlerströme und touristische Ausflüge in beide Richtungen von Relevanz.

In Nord-Süd-Richtung wird Augsburg von der B17 durchquert. Es schließen sich weitere Bundesstraßen wie die B2 und die B300 an.

Der Schienen-Fern-Verkehr in Augsburg profitiert ebenfalls von der Lage zwischen Stuttgart und München. Denn beide erschließen weitere überregionale Destinationen. Der ICE verkehrt mit einem Halt je Stunde in beide Richtungen. Berlin ist durch die neue Schnelltrasse der Deutschen Bahn in ungefähr fünfteinhalb Stunden zu erreichen – trotz kurzem Umstieg in München.

Der ÖPNV ist stark ausgebaut. Neben einer üblichen Reihe an ÖPNV Verbindungen im Ort, sieht sich der regionale Verkehrsverbund über Regionalbahnen auch eingebettet bis Donauwörth im Norden und Schwabmünchen im Süden.

Geschichte, Prägung und Bevölkerung:

Wie viele andere deutsche Städte wuchs auch Augsburg rasant mit der Industrialisierung zwischen 1875 und dem ersten Weltkrieg. Bis heute hat sich der Stadtkern manche historische Wurzel trotz der Zerstörungen durch den Zweiten Weltkrieg erhalten. Diese machen die Stadt touristisch attraktiv.

Der hier 1555 geschlossene Augsburger Religionsfriede beschert der Stadt im Vergleich zum restlichen Deutschland sogar einen weiteren Feiertag. Trotz einem breit gefächerten Sportangebot – unter anderem auch als Austragungsort der Kanu- und Kajak-Wettbewerbe von Olympia 1972 – ist die hier lebende Bevölkerung nicht überdurchschnittlich jung.

Wirtschaft und wichtigste Arbeitgeber:

Neben der traditionellen Prägung als Handelsknotenpunkt entwickelte sich Augsburg historisch zur Weltstadt der Textilindustrie. Die Transportwege machten den Standort aber auch für große Industrieunternehmen attraktiv. Hier finden sich Maschinenbauer wie MAN neben Airbus, Osram, Siemens, Fujitsu aber auch Bautechnikhersteller.

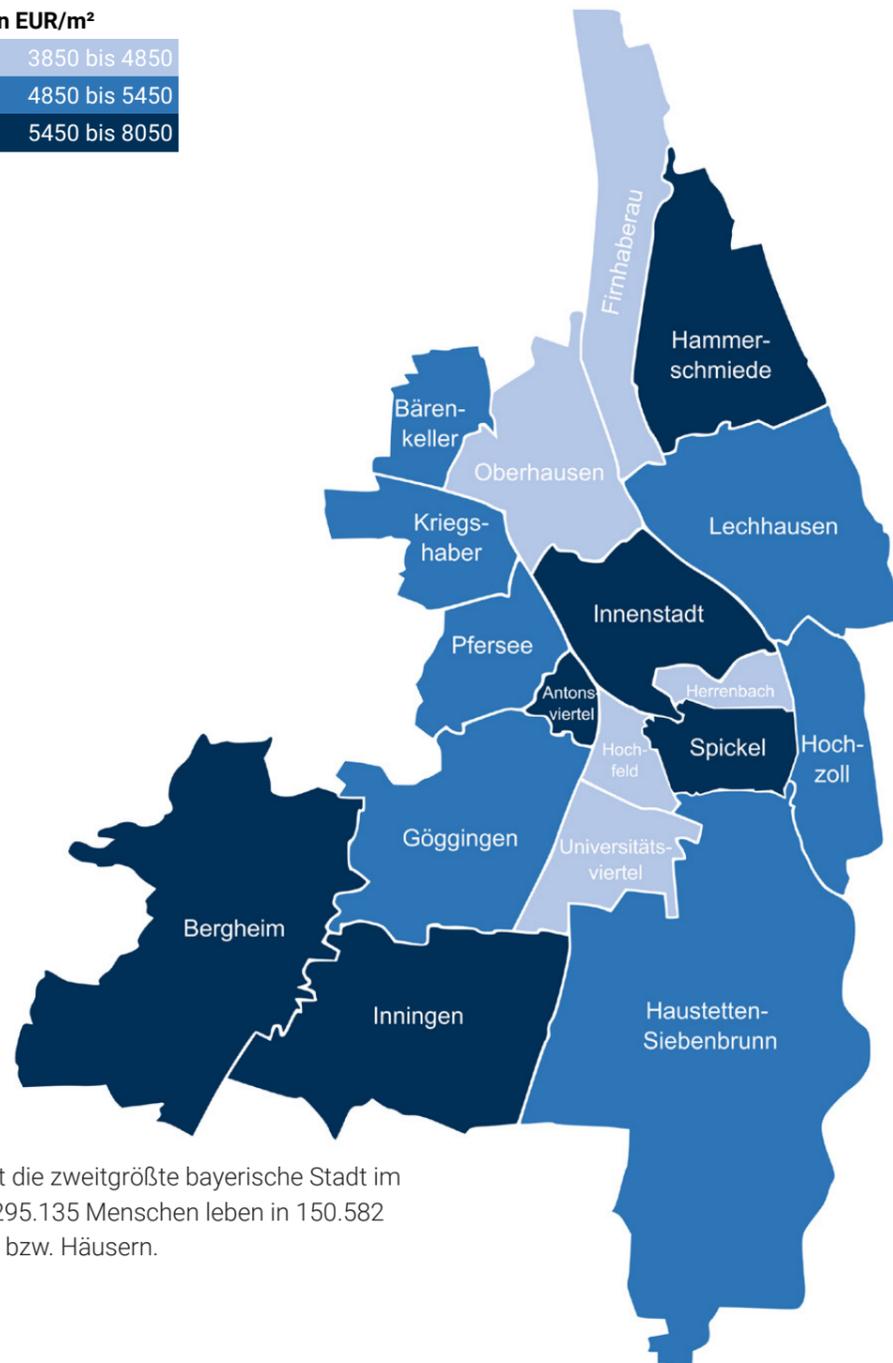
Mehrere Banken sind hier ansässig. Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht sollte die Patrizia AG mit 47 Mrd. Euro Assets under Management bzw. einem Wohnungsbestand im deutlichen fünfstelligen Bereich nicht unerwähnt bleiben.

Augsburg verfügt über eine staatliche Universität und weitere private Hochschulen, die im Bereich der genannten Branchen und der Wirtschaftsstudiengänge auftreten.

Teilmarkt Wohnimmobilien

Kaufpreise in EUR/m²

unten	3850 bis 4850
mitte	4850 bis 5450
oben	5450 bis 8050



Augsburg ist die zweitgrößte bayerische Stadt im Datensatz. 295.135 Menschen leben in 150.582 Wohnungen bzw. Häusern.

Teilmarkt Wohnimmobilien

Die Stadt verzeichnet seit 2008 einen starken Bevölkerungszuwachs um 12,22% und wird laut Prognosen des Statistischen Bundesamtes zum Ende des Jahrzehnts noch einmal 7,48% mehr Einwohner haben. Dennoch zeigt sich kein besonderes knappes

Angebot im Vergleich. So liegen die Mieten durchschnittlich bei 12,70 €/m² und bewegen sich in einer Spanne von 9,77 €/m² bis 15,63 €/m². Diese Zahlen entsprechen der Mitte der anderen Städte.

Sozioökonomische Daten

■ Bevölkerung	295.135	■ Einwohnerentwicklung seit 2008	+12,22%
Anteil 21 bis 25 Jahre	8,54%	■ Einwohnerprognose bis 2030	+7,48%
Anteil 65 bis 75 Jahre	9,14%	■ Kaufkraftkennziffer	-4,3%

Wohnen	Augsburg
Wohnungsbestand	150.582
Neubaubedarf in % vom Bestand	0,27%
Kaufpreise 2022	5.029 €
Kaufpreiswachstum 2021 / 2022	0,15%
Mietpreise 2022	12,70 €
Mietpreiswachstum 2021 / 2022	5,66%
Faktor 2022	33
Vergleich	-1,82
Portalangebot Kauf	263
Portalangebot Miete	603
je 10000 Wohnungen im Bestand	
Fluktuationskennziffer Kauf	2,63%
Fluktuationskennziffer Miete	6,03%

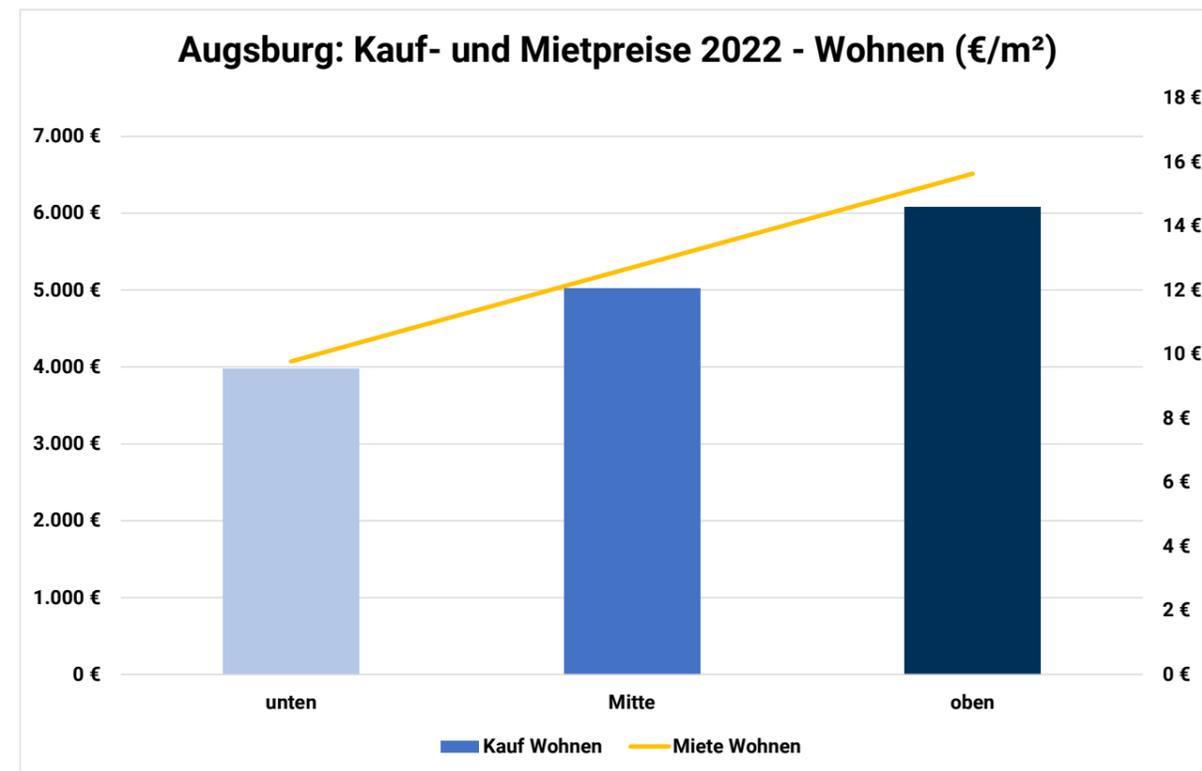
Vergleichsgruppe (alle Städte)

	unten	mitte	oben
Wohnungsbestand	139.766		
Neubaubedarf in % vom Bestand	0,29%	0,63%	0,96%
Kaufpreise 2022	4.303 €	4.832 €	5.361 €
Kaufpreiswachstum 2021 / 2022	0,55%	4,85%	10,25%
Mietpreise 2022	11,55 €	12,78 €	14,00 €
Mietpreiswachstum 2021 / 2022	3,41%	4,55%	5,70%
Faktor 2022	29,67	31,51	33,35
Vergleich		+0,18	
Portalangebot Kauf	123	181	239
Portalangebot Miete	399	611	823

Teilmarkt Wohnimmobilien

Im Bereich der Kaufpreise hingegen, ist das Niveau in Augsburg leicht überdurchschnittlich. 5.029 € werden je Quadratmeter verlangt. Die Spanne bewegt sich zwischen 3.973 €/m² und 6.085 €/m². Werden Jahresmieten in Relation zu den Kaufpreisen gesetzt, ergibt sich in Augsburg ein hoher Faktor

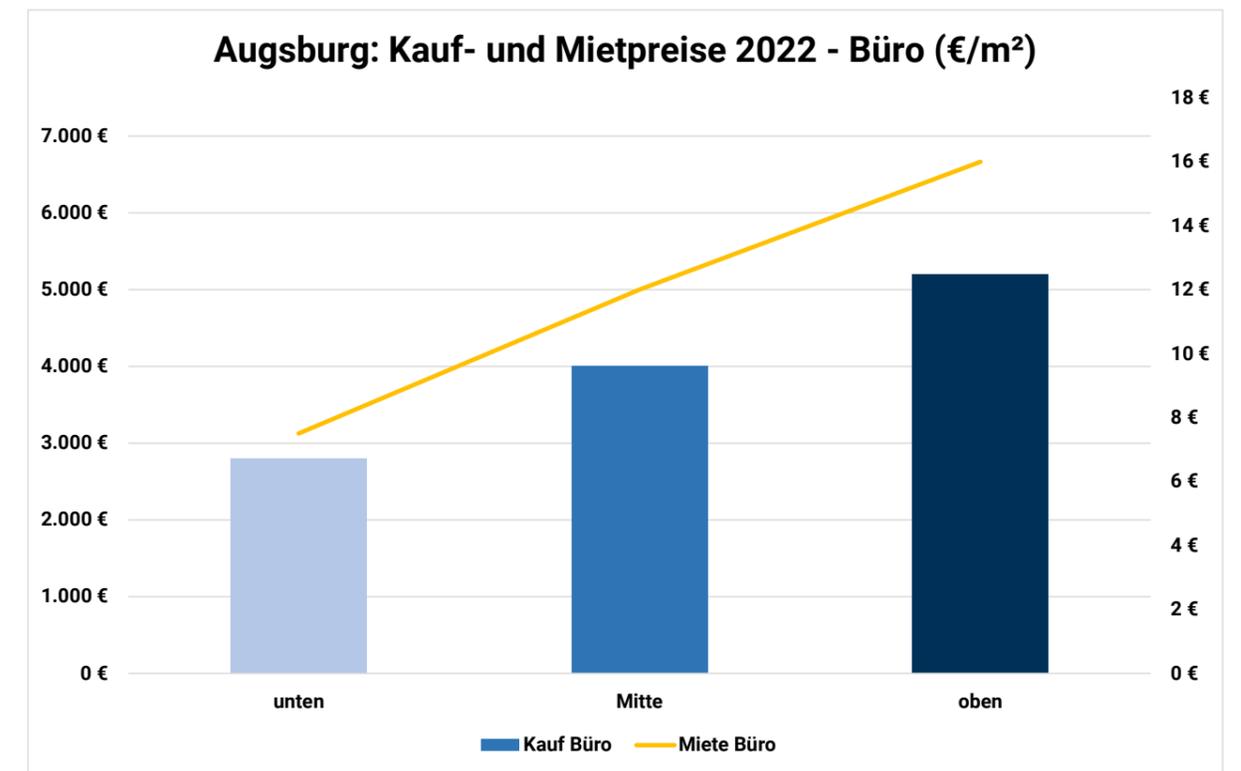
von 33. Dieser ist jedoch im vergangenen Jahr gesunken. Bei einer Steigerung um 5,66% haben die Mietentwicklungen die Kaufpreise in Augsburg überholt.



Teilmarkt Gewerbeimmobilien

Augsburg liegt auf der Achse zwischen Stuttgart und München, verzeichnet aber trotz dieser Eigenschaften eine leicht unterdurchschnittliche Branchenkonzentration mit 9,41%. Bei gleichzeitig überdurchschnittlichen Steuersätzen finden sich hier

nicht die höchsten Preise für Gewerbeimmobilien. Mieten für Büros liegen um 12,00 €/m². Kaufpreise rangieren bei 4.000 €/m² im Marktdurchschnitt.



Teilmarkt Gewerbeimmobilien

Die Leerstandsquote für Büros in Augsburg erreichte 2021 ein 20-Jahres-Tief, obgleich die fertiggestellten Büroflächen kontinuierlich zugenommen haben.

7,50 € bis 16,00 € erscheint als Mietspanne vergleichsweise günstig. Kaufangebote erreichen aber in der Spitze auch 5.200 €.

Nach der benannten Nähe zu München erscheint die Spanne der Miet- und Kaufangebote fast schon auf dem Niveau eines „Schnäppchens“.

Sozioökonomische Daten

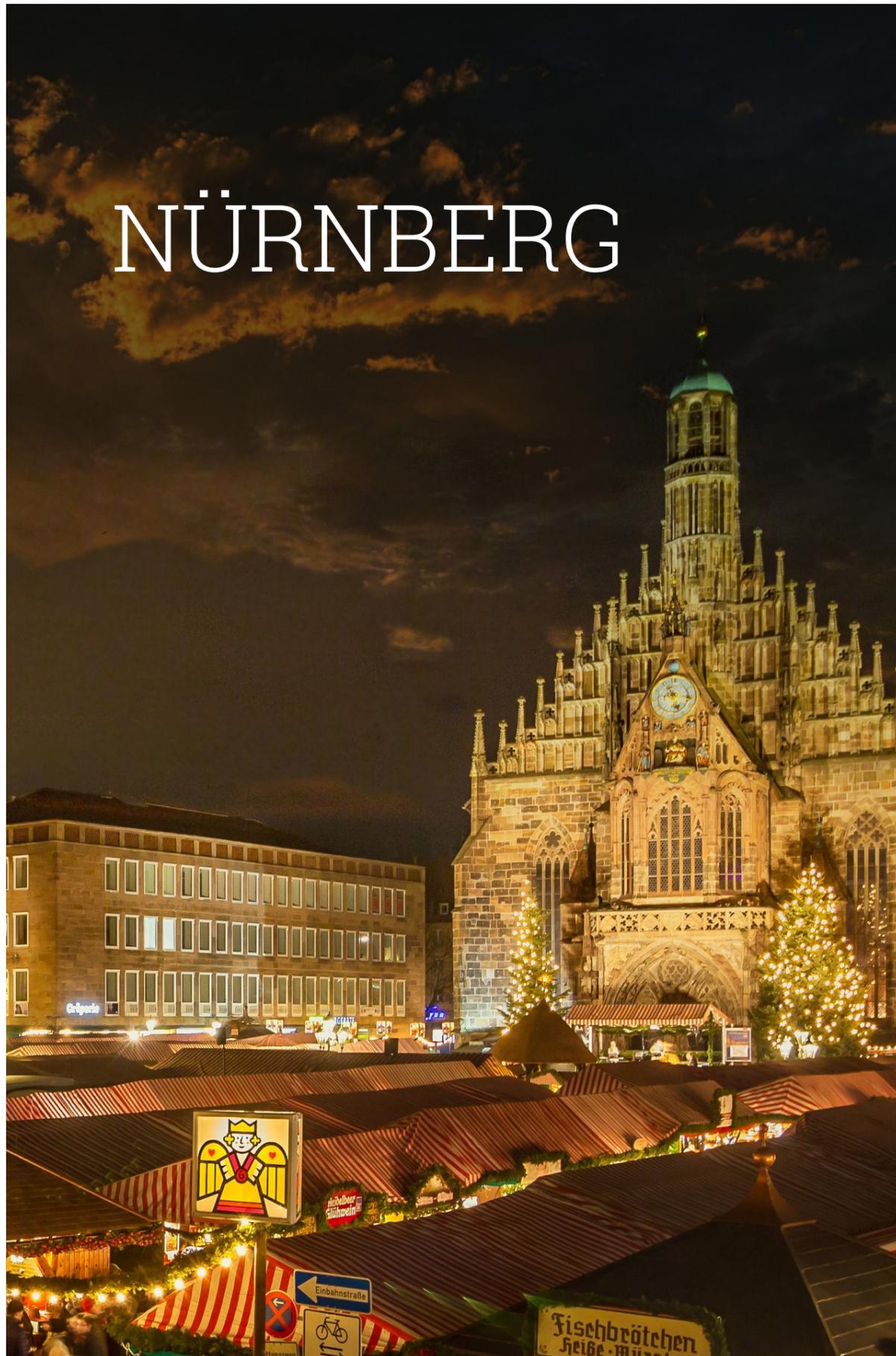
- Bevölkerung 295.135
- Verfügbares Einkommen pro Kopf 21.173,36
- Arbeitslosenquote 6,20%
- Spitzenrendite 3,08%

Vergleichsgruppe (alle Städte)

Büro	Augsburg	unten	mitte	oben
Kaufpreise 2022	4.000 €	3.200 €	3.600 €	4.000 €
Mietpreise 2022	12,00 €	10,00 €	11,50 €	13,00 €
Faktor 2022	27,78		26,09	
Branchenkonzentration	9,41%	7,63%	11,03%	14,42%
Gewerbesteuerhebesatz	470	412,4	436,5	460,6
Grundsteuerhebesatz (B)	555	439,3	503,4	567,5



NÜRNBERG



Stadtreport Nürnberg

Nürnberg ist Bayerns zweitgrößte Stadt und durch die benachbart liegenden Städte Erlangen, Fürth und Schwabach eingebettet in eine der drei bayerischen Metropolregionen mit insgesamt über 800.000 Einwohnern. Im Gesamtbild aller hier untersuchten Städte ist Nürnberg mit Abstand am dichtesten besiedelt. Je Quadratkilometer leben hier ca. doppelt so viele Einwohner als beispielsweise in Heidelberg.

Dabei blickt Nürnberg auf eine über tausendjährige Geschichte und große historische Bedeutung mit allem Licht und Schatten der deutschen Geschichte zurück. Durch die Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg erwarb sich Nürnberg aber auch den Titel: Stadt der Menschenrechte. Die entsprechenden Artikel der Charta prägen in künstlerischer Gestaltung das heutige Stadtbild. Die Stadt ist aber auch als Dienstleistungszentrum und für Spitzentechnologie bekannt.

Lage und Verkehrsinfrastruktur:

Für industrielle Transporte wird über den Handelshafen die wichtige Binnenwasserroute des Main-Donau-Kanals erschlossen. Nürnberg verfügt über einen eigenen, internationalen Flughafen, der jedoch weniger auf Geschäftsreisen, sondern eher auf Tourismus spezialisiert ist.

Die Stadt liegt im Dreieck zwischen drei Bundesautobahnen (A3, A6, A9) und wird ergänzend von der Regionalautobahn A73 durchzogen. Der Stadtkern ist umringt von der Bundesstraße B4R. Mit der B2, B4, B8 und B14 steht eine ganze Reihe weiterer Träger des Individualverkehrs zur Verfügung.

Den Schienen-Fern-Verkehr erschließt Nürnberg in Nord-Süd-Richtung und auch nach West-Ost. Berlin ist in unter drei Stunden mit dem stündlich verkehrenden ICE erreichbar. Würzburg ist per ICE und Regionalexpress angebunden. Der ÖPNV ist mit den angrenzenden Vororten und Nachbarstädten integriert und reicht auch an kleinere Orte wie Zirndorf (Playmobil-Land) und Herzogenaurach (Sitz von Adidas und Puma) heran.

Geschichte, Prägung und Bevölkerung:

Die größte und vielleicht bedeutendste untersuchte Stadt Nürnberg ist weltweit für ihren „Christkindlesmarkt“ und die historische Altstadt bekannt.

Im Worldwide Quality of Living Survey erreicht Nürnberg wegen der Vielfalt der Möglichkeiten regelmäßig Plätze unter den Top 25. Hinsichtlich der Migrationswurzeln zählt Nürnberg gleichermaßen zu Deutschlands diversesten Städten.

In der Gesamtsicht findet sich hier aber auch die älteste Bevölkerungsstruktur im untersuchten Feld der Städte. Keine Stadt der Vergleichsgruppe hat einen Bevölkerungsanteil zwischen 65 und 75, der so hoch ist. Nur jeder zwanzigste Einwohner ist zwischen 21 und 25. In anderen Städten handelt es sich hierbei um jeden zehnten.

Wirtschaft und wichtigste Arbeitgeber:

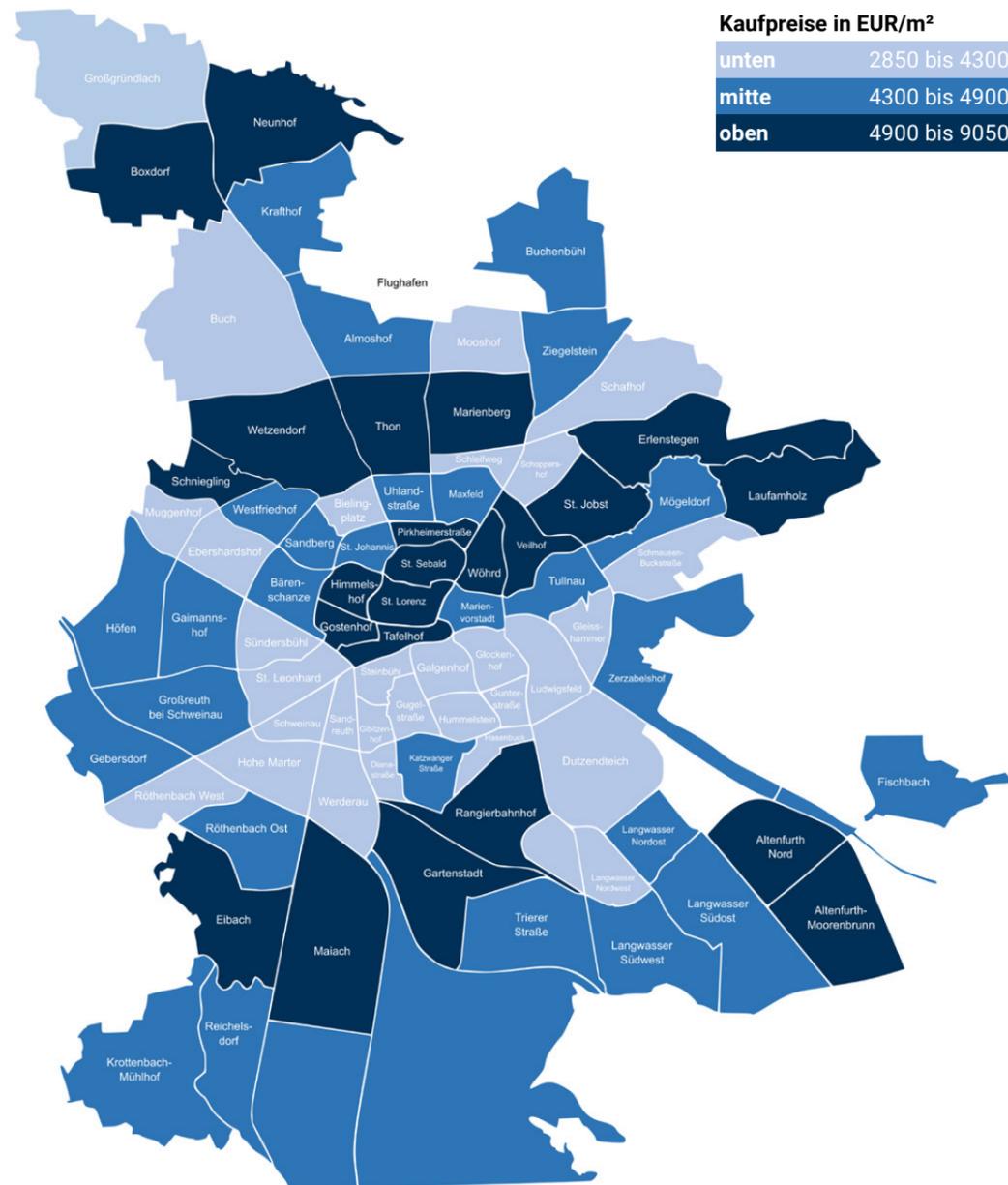
Die Wirtschaft ist durch IT und Elektrotechnik geprägt. Mit 20% der Wirtschaftsleistung in diesem Sektor erreicht Nürnberg Anteile, die dreimal so hoch ausfallen wie im Bundesdurchschnitt. Ebenfalls überdurchschnittlich fällt das Arbeitsplatzangebot im Bereich Rundfunk und Druckerzeugnisse aus.

Die Wirtschaftsleistung pro Kopf ist in Nürnberg überdurchschnittlich hoch und übersteigt den Durchschnitt in Deutschland um 17.000 € pro Jahr bzw. den in Bayern um fast 11.000 € pro Jahr. Die Wirtschaftsstruktur hat sich aber seit der Jahrtausendwende verändert. Firmen wie AEG, Grundig und Quelle mussten Arbeitsplätze abbauen. Die Bedeutung von Unternehmen der Art wie Datev ist hingegen gestiegen.

Teilmarkt Wohnimmobilien

Bayerns zweitgrößte Stadt Nürnberg wird von 518.365 Menschen bewohnt. Obgleich die Bevölkerung in den letzten Jahren leicht rückläufig war,

wird bis 2030 wieder mit einem Wachstum um 0,33% gerechnet. Die Kaufkraftkennziffer ist mit +3,5% überdurchschnittlich.



Teilmarkt Wohnimmobilien

Vor diesem Hintergrund erklärt sich die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt. Das Angebot an Wohnungen ist (noch) reichhaltig im Vergleich zu anderen Städten. Das Wachstum sorgt aber

bereits für überdurchschnittliche Steigerungen der Preise für Kaufimmobilien. Mieten sind (noch) eher unterdurchschnittlich gewachsen.

Sozioökonomische Daten

■ Bevölkerung	518.365	■ Einwohnerentwicklung seit 2008	-3,03%
Anteil 21 bis 25 Jahre	7,66%	■ Einwohnerprognose bis 2030	+0,33%
Anteil 65 bis 75 Jahre	8,86%	■ Kaufkraftkennziffer	+3,5%

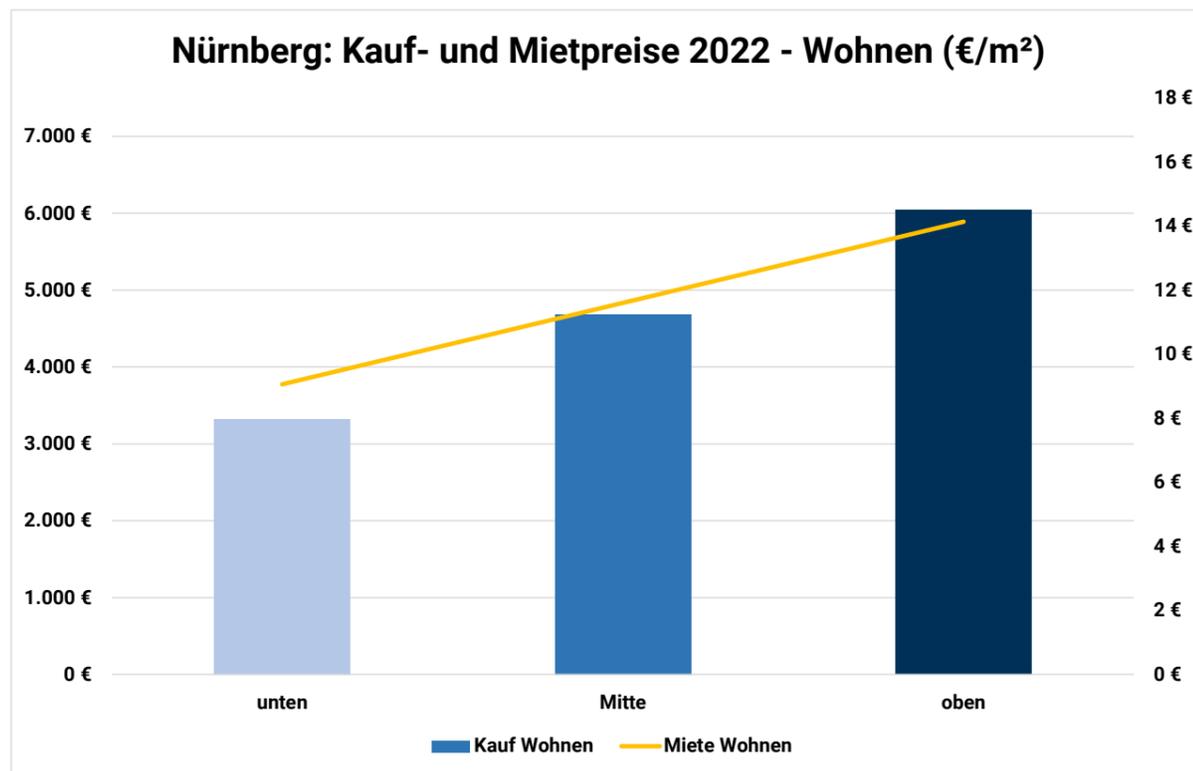
Vergleichsgruppe (alle Städte)

Wohnen	Nürnberg	unten	mitte	oben
Wohnungsbestand	273.188		139.766	
Neubaubedarf in % vom Bestand	0,14%	0,29%	0,63%	0,96%
Kaufpreise 2022	4.683 €	4.303 €	4.832 €	5.361 €
Kaufpreiswachstum 2021 / 2022	8,91%	0,55%	4,85%	10,25%
Mietpreise 2022	11,60 €	11,55 €	12,78 €	14,00 €
Mietpreiswachstum 2021 / 2022	3,29%	3,41%	4,55%	5,70%
Faktor 2022	33,64	29,67	31,51	33,35
Vergleich	+1,74		+0,18	
Portalangebot Kauf	276	123	181	239
Portalangebot Miete	776	399	611	823
je 10000 Wohnungen im Bestand				
Fluktuationskennziffer Kauf	2,76%			
Fluktuationskennziffer Miete	7,76%			

Teilmarkt Wohnimmobilien

2022 lagen die Preise für Kaufimmobilien bei 4.683 €/m² innerhalb einer Spanne von 3.323 €/m² bis 6043 €/m². Mieten erreichten im Schnitt 11,60 €/m².

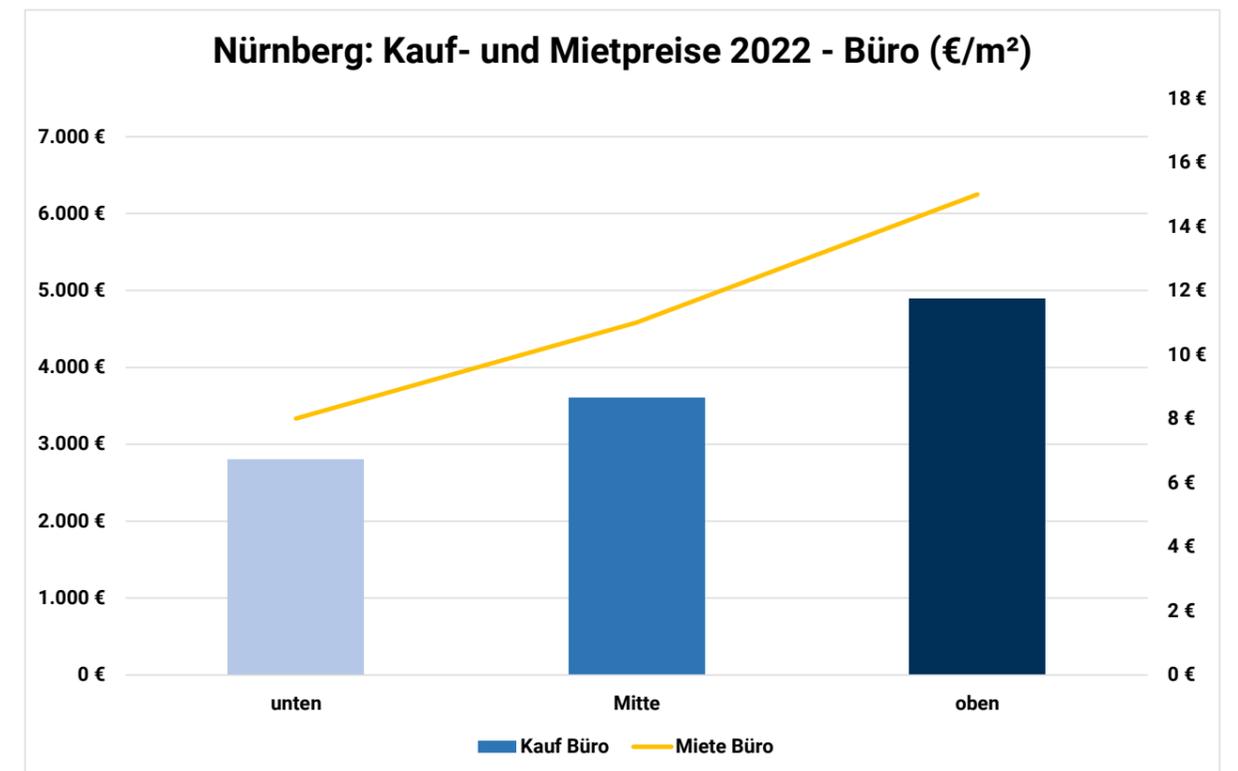
Das untere Marktende beginnt bei 9,06 €/m². Demgegenüber stehen 14,14 €/m² im höherpreisigen Mietmarkt.



Teilmarkt Gewerbeimmobilien

Gemessen an Mannheim mit ähnlich starker Wirtschaftskraft sind Büros in Nürnberg günstiger. Rund 100 € trennen die beiden Städte im Quadratmeterpreis, wobei in Nürnberg durchschnittlich 3.600 €/m² verlangt werden. Die Steuersätze in Nürnberg bewegen sich auf ähnlich hohem Niveau wie in Augsburg

und könnten erklären, dass die Branchenkonzentration eher unterdurchschnittlich hoch ist. Die direkt angrenzende Wirtschaftsregion stellt gewissermaßen einen Wettbewerb für den Standort dar.



Teilmarkt Gewerbeimmobilien

Die Anzahl der Büroflächen hat in Nürnberg in den letzten Jahren nur moderat zugenommen. Im Vergleich zu den anderen bayrischen Städten sind die Mieten hier deutlich unterschiedlicher.

Es finden sich mehr günstige aber auch mehr höherpreisige Büroobjekte am Markt.

Sozioökonomische Daten

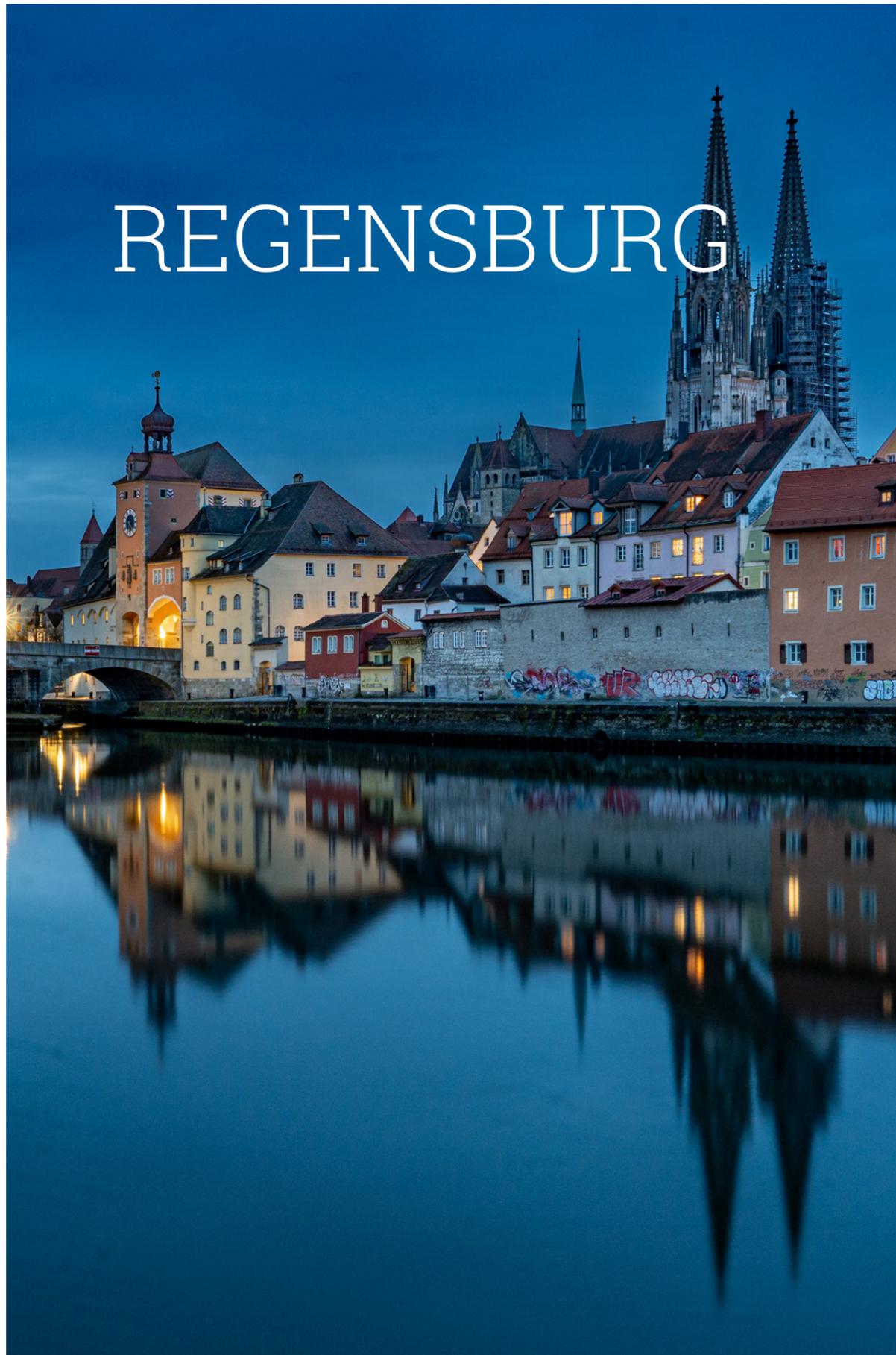
- Bevölkerung 518.365
- Verfügbares Einkommen pro Kopf 23.429,44
- Arbeitslosenquote 6,10%
- Spitzenrendite 3,27%

Vergleichsgruppe (alle Städte)

Büro	Nürnberg	unten	mitte	oben
Kaufpreise 2022	3.600 €	3.200 €	3.600 €	4.000 €
Mietpreise 2022	11,00 €	10,00 €	11,50 €	13,00 €
Faktor 2022	27,30		26,09	
Branchenkonzentration	8,72%	7,63%	11,03%	14,42%
Gewerbesteuerhebesatz	467	412,4	436,5	460,6
Grundsteuerhebesatz (B)	555	439,3	503,4	567,5



REGENSBURG



Stadtreport Regensburg

Mit seinen rund 153.000 Einwohnern ist Regensburg nach der Größe mit Heidelberg in Baden-Württemberg vergleichbar und leicht größer als das bayerische Würzburg. Die Stadt ist Bischofs- und Verwaltungssitz und bildet ein Dreieck mit Nürnberg und München, von denen es nicht weit entfernt ist. Drei Hochschulen zählen zur Infrastruktur der Stadt.

Lage und Verkehrsinfrastruktur:

Die Innenstadt wird durch die Donau geteilt, so dass sich eine direkte Anbindung ans Wasserstraßennetz über Europas zweitlängsten und zweitgrößten Fluss erschließt. Die herausgehobene Bedeutung der Binnenschifffahrt erklärt sich hier dadurch, dass kein anderer Fluss auf der Erde so viele Länder durchfließt, um letztlich bei der Ukraine ins Schwarze Meer zu münden.

Fast identische Fahrzeiten werden über die A93 und A3 nach Ingolstadt bzw. Nürnberg benötigt. Über letztere Route kann in die andere Richtung Wien in gut vier Stunden erreicht werden. Die Landeshauptstadt München ist zwischen 90 und 105 Minuten von Regensburg entfernt. Drei weitere Bundesstraßen (B8, B15 und B16) verbinden Regensburg mit dem Fernstraßennetz.

Regensburg ist im Zweistundentakt an das ICE-Netz der Deutschen Bahn angebunden. Über diesen Weg kann Wien in Österreich ebenfalls erreicht werden. Der Regionalverkehr ist üblich ausgebaut.

Geschichte, Prägung und Bevölkerung:

Ähnlich wie in Augsburg lässt sich die Geschichte Regensburgs weit bis zu den Römern zurückverfolgen, die an ihren Handelsrouten Knotenpunkte einrichteten. Die wirtschaftliche Blüte erlebte Regensburg durch intensive Handelsaktivitäten um 1050. Mit 40.000 Einwohnern war die Stadt damals nicht nur die größte im Heiligen Römischen Reich Deutscher Nation, sondern größer als Rom oder Köln.

Bis ins 19te Jahrhundert fand dann aber kein signifikanter Bevölkerungszuwachs mehr statt. Bei den Einwohnerzahlen entwickelte sich Regensburg im Vergleich zu den anderen untersuchten Städten während der Industrialisierung eher unterdurchschnittlich, obgleich kontinuierlich. Während sich in anderen Städten Verdreifachungen bis Vervierfachungen zwischen den beiden letzten Jahrhundertwenden einstellten, wurde bei Regensburg nur ein Wachstum von 50.000 auf 125.000 gezählt. In den letzten Jahren wächst die Stadt aber überdurchschnittlich und vor allem gleichförmig. Der Anteil der älteren Bevölkerung ist unterdurchschnittlich hoch.

Wirtschaft und wichtigste Arbeitgeber:

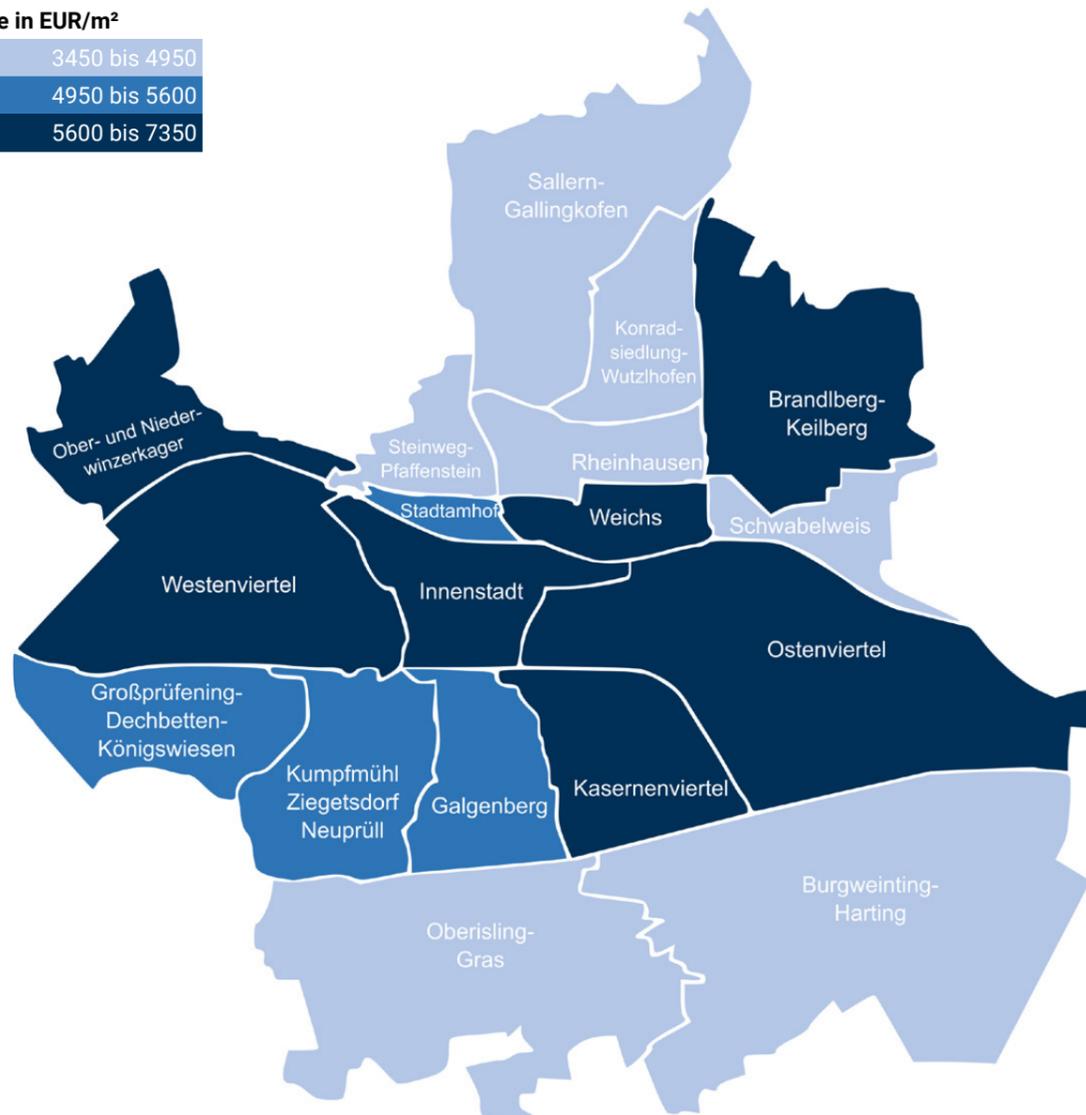
Regensburg ist durch sein moderates Wachstum wirtschaftlich sehr stabil. Dies belegt auch ein regelmäßiger Blick auf den Prognos-Zukunftsatlas. In diesen jährlichen Rankings erreicht die Stadt regelmäßig Werte in den besten oder nahe der besten 10 von 402 Kreisen. Die starke Fokussierung auf Auto- und Maschinenbau sowie Elektronik geht einher mit dauerhaft sehr geringen Arbeitslosenquoten. Insgesamt zeigt sich in der Stadt eine der höchsten Beschäftigungsdichten in der Bundesrepublik. Hierzu trägt auch eine der jüngsten staatlichen Universitäten bei. Sie wurde erst 1962 gegründet und bietet ein breites Bildungsangebot, das durch weitere spezialisierte Hochschulen ergänzt wird. Die Studierendendichte ist mit rund 23% der Bevölkerung nur in wenigen deutschen Städten auf vergleichbarem Niveau.

Unten den größten Arbeitgebern ist vor allem der Weltkonzern Continental bekannt. Aber auch BMW, Siemens, Osram, Infineon und die Deutsche Telekom unterhalten neben Zulieferern und Elektronik-Mittelständlern Standorte in Regensburg.

Teilmarkt Wohnimmobilien

Kaufpreise in EUR/m²

unten	3450 bis 4950
mitte	4950 bis 5600
oben	5600 bis 7350



Die Einwohnerzahl von Regensburg befindet sich mit 152.610 in der Größenordnung von Heidelberg, zeigt aber im Durchschnitt eine leicht ältere Bevölkerung.

Im Vergleich zu den anderen untersuchten Städten wuchs die Bevölkerung in Regensburg am stärksten mit 15,18% seit 2008.

Teilmarkt Wohnimmobilien

Es scheint sich hierbei eher um Personen in der mittleren Lebensphase zu handeln. Die hoch überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer legt diese Schluss-

folgerung nahe. Auch für die kommenden Jahre wird nochmal mit einem deutlichen Zuwachs um 5,04% gerechnet.

Sozioökonomische Daten

■ Bevölkerung	152,610	■ Einwohnerentwicklung seit 2008	+15,18%
Anteil 21 bis 25 Jahre	6,76%	■ Einwohnerprognose bis 2030	+5,04%
Anteil 65 bis 75 Jahre	8,26%	■ Kaufkraftkennziffer	+8,5%

Wohnen

	Regensburg
Wohnungsbestand	91.578
Neubaubedarf in % vom Bestand	1,12%
Kaufpreise 2022	5.282 €
Kaufpreiswachstum 2021 / 2022	2,94%
Mietpreise 2022	12,92 €
Mietpreiswachstum 2021 / 2022	3,78%
Faktor 2022	34,07
Vergleich	-0,28
Portalangebot Kauf	174
Portalangebot Miete	898
je 10000 Wohnungen im Bestand	
Fluktuationskennziffer Kauf	1,74%
Fluktuationskennziffer Miete	8,98%

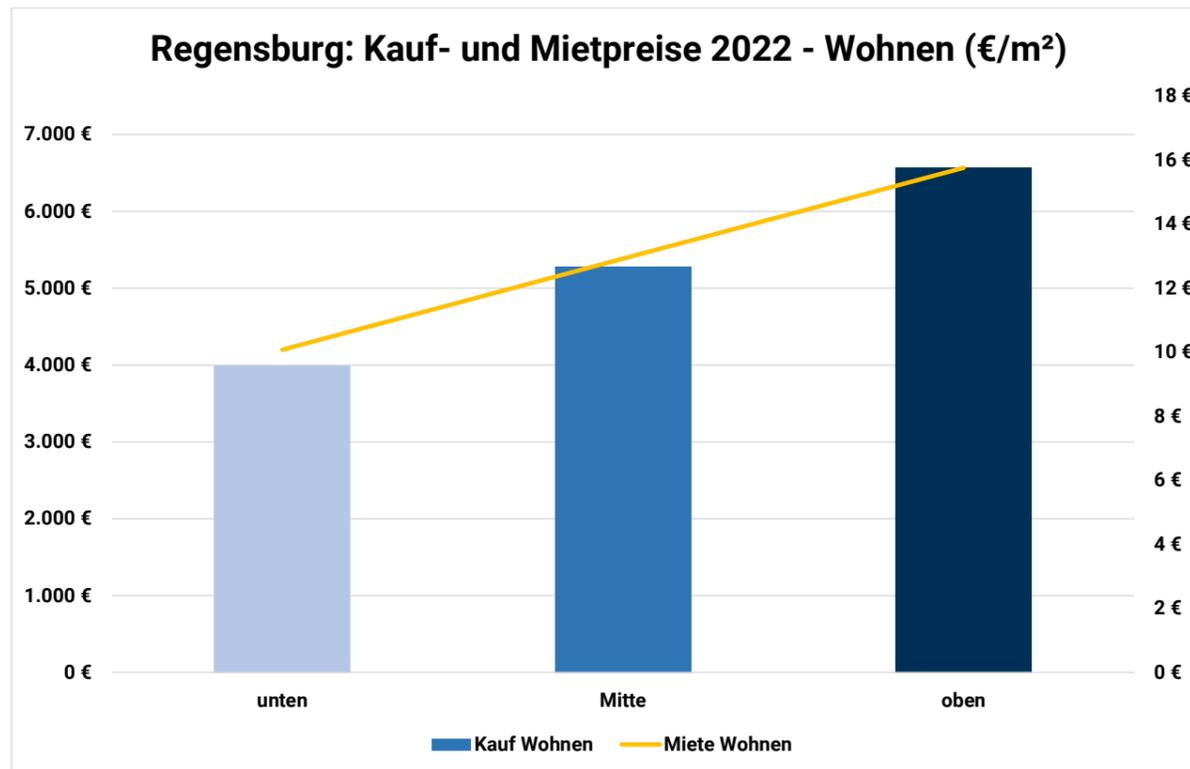
Vergleichsgruppe (alle Städte)

	unten	mitte	oben
Wohnungsbestand	139.766		
Neubaubedarf in % vom Bestand	0,29%	0,63%	0,96%
Kaufpreise 2022	4.303 €	4.832 €	5.361 €
Kaufpreiswachstum 2021 / 2022	0,55%	4,85%	10,25%
Mietpreise 2022	11,55 €	12,78 €	14,00 €
Mietpreiswachstum 2021 / 2022	3,41%	4,55%	5,70%
Faktor 2022	29,67	31,51	33,35
Vergleich		+0,18	
Portalangebot Kauf	123	181	239
Portalangebot Miete	399	611	823

Teilmarkt Wohnimmobilien

Das Preisniveau ist bereits überdurchschnittlich aber im Vorjahresvergleich nur moderat gewachsen. 5.282 € Kaufpreis müssen je Quadratmeter im Durchschnitt bezahlt werden. Bei der Miete sind es 12,92 €. Es finden sich aber auch Kaufgelegenheiten knapp unter 4.000 € und Höchstmieten knapp unter 16 €.

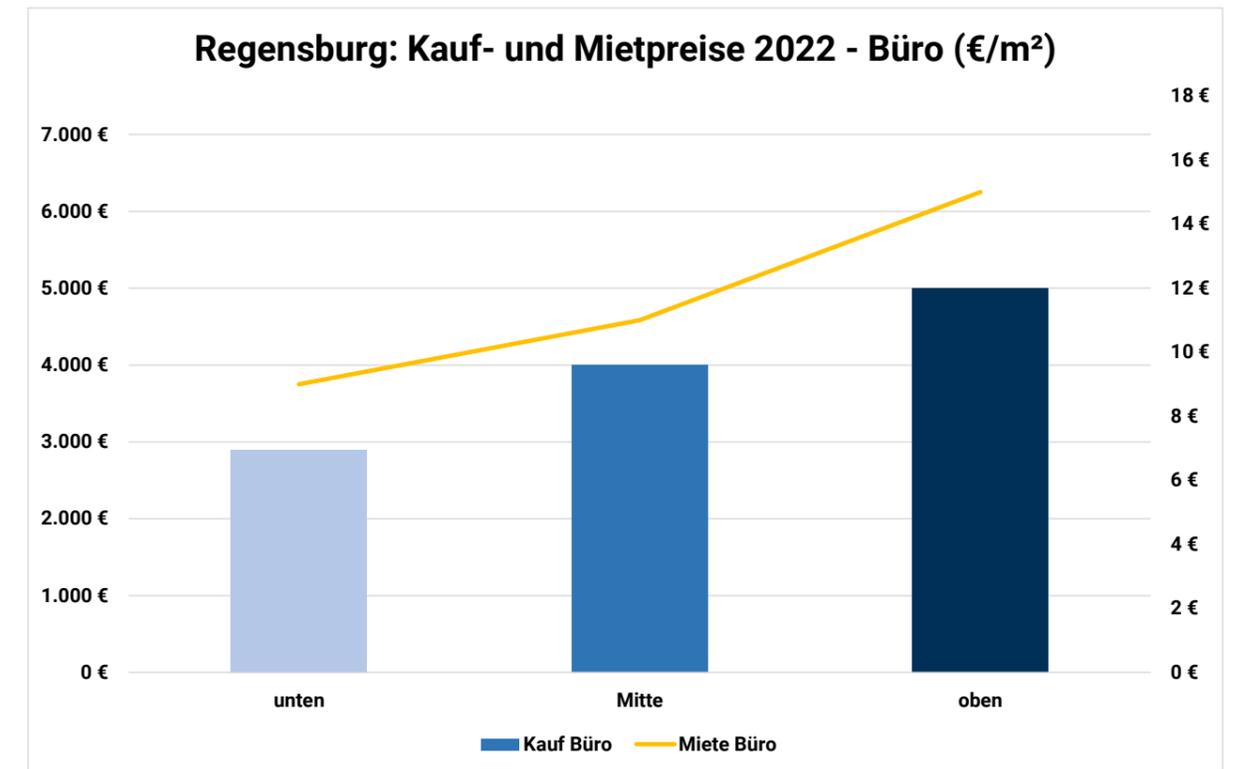
Bewegung und Auswahl ist eher im Mietmarkt zu finden. Die Fluktuation bei Kaufimmobilien ist eher leicht unterdurchschnittlich.



Teilmarkt Gewerbeimmobilien

Der bereits bemerkte Zuwachs in Regensburg lässt sich vor allem aus den wirtschaftlichen Daten erklären. 4,40% beschreiben eine unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit. Die geringsten Steuersätze der Vergleichsgruppe gehen mit der höchsten Konzentration an Wirtschaftsbranchen einher.

Büropreise liegen etwas höher als in Mannheim. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt um 4.000 €/m² und Mieten um 11,00 €/m².



Teilmarkt Gewerbeimmobilien

Die Zahlen zeigen, dass Regensburg zu Bayerns Wachstumsmärkten gehört. Der Flächenumsatz und die Angebotsentwicklung liefen im letzten Jahrzehnt überdurchschnittlich. Dies spiegelt sich in leicht höheren Preisen.

Verglichen mit den anderen Städten im vorliegenden Datensatz dürfte mit 1 bis 2 € mehr für Mieträumlichkeiten bzw. 500 € bis 1.000 € mehr Kaufpreis zu rechnen sein.

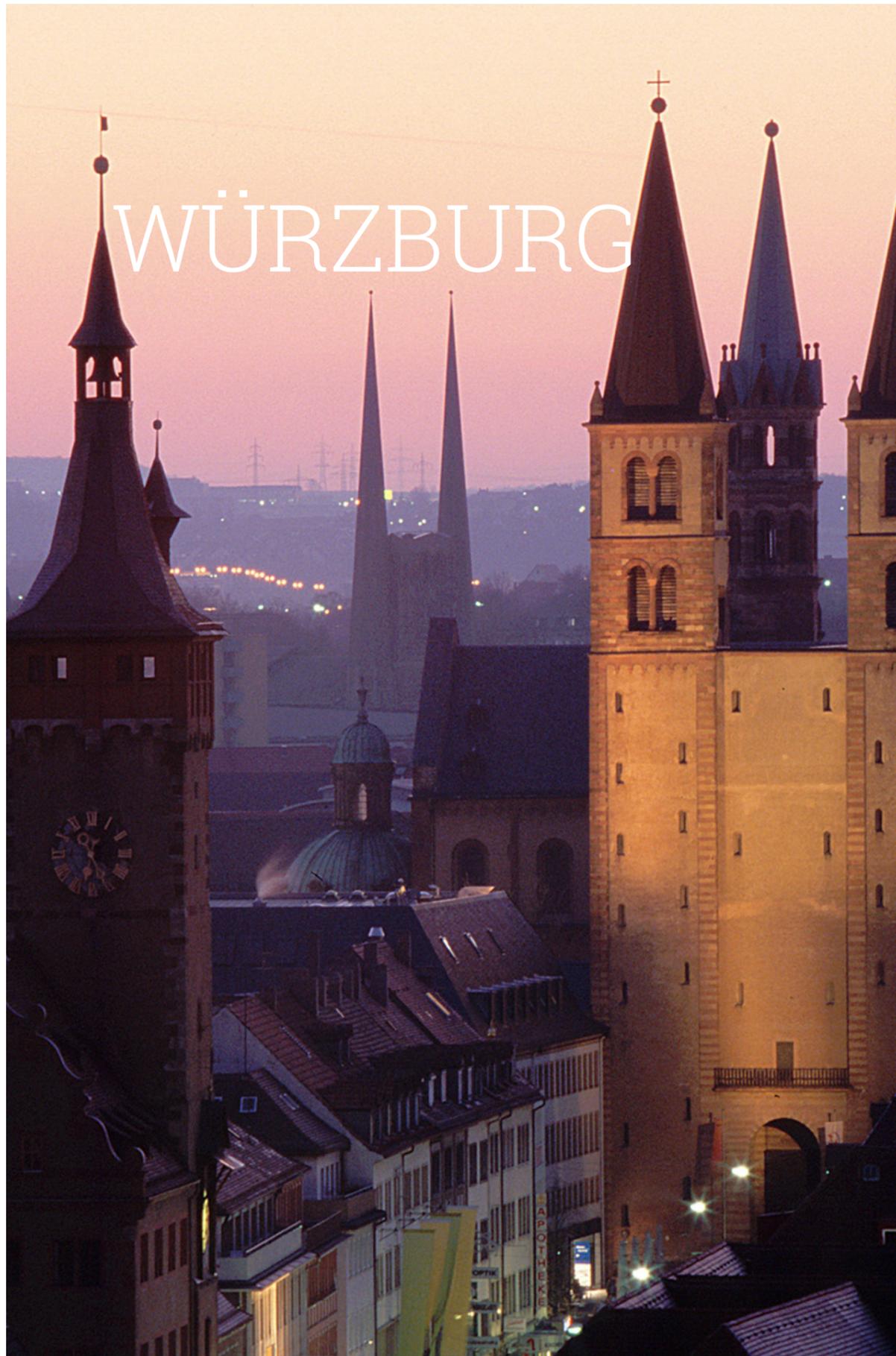
Sozioökonomische Daten

- Bevölkerung 152,610
- Verfügbares Einkommen pro Kopf 23.622,31
- Arbeitslosenquote 4,40%
- Spitzenrendite 3,03%

Vergleichsgruppe (alle Städte)

Büro	Regensburg	unten	mitte	oben
Kaufpreise 2022	4.000 €	3.200 €	3.600 €	4.000 €
Mietpreise 2022	11,00 €	10,00 €	11,50 €	13,00 €
Faktor 2022	30,30		26,09	
Branchenkonzentration	18,83%	7,63%	11,03%	14,42%
Gewerbesteuerhebesatz	425	412,4	436,5	460,6
Grundsteuerhebesatz (B)	395	439,3	503,4	567,5





Stadtreport Würzburg

Keine der untersuchten Städte liegt zentraler in Deutschland als Würzburg, obgleich hier nur knapp 130.000 Personen im Vergleich zu den anderen Städten wohnen. Die Stadt blickt auf eine Geschichte über rund 1300 Jahre zurück und wurde 704 erstmalig als Bischofsitz erwähnt.

Neben ihrer Eigenschaft als Verwaltungsstandort ist die Stadt auch Schul- und Bildungszentrum, so dass sich hier eine Reihe an Hochschulen neben der tradierten staatlichen Universität angesiedelt haben.

Lage und Verkehrsinfrastruktur:

Über den nordwestlich liegenden Main-Hafen erschließt Würzburg das innereuropäische Wasserstraßennetz und macht sich dazu auch für den Schwerlastverkehr attraktiv. Die Stadt selbst rühmt sich für eine Anbindung an drei internationale Flughäfen binnen 150 km Fahrdistanz, dürfte aber für Geschäftsreisen wesentlich durch die Nähe zu Frankfurt profitieren, das in 75 Minuten zu erreichen ist.

Die beiden Bundesautobahnen A3 und A7 kreuzen unweit der Stadt. Auch das Ende der Nord-Süd-Verbindung A81 kann innerhalb von 15 Minuten Fahrtweg erreicht werden. Am nordöstlichen Ende der Stadt queren die beiden Bundesstraßen B8 und B19, während nach Westen hin noch eine Verbindung zur B27 besteht, die ihre Fortsetzung weiterführend bis nach Heilbronn findet.

Auch im Hinblick auf den ICE-Fern-Verkehr profitiert Würzburg von seiner zentralen Lage und der Achse zwischen Nürnberg und Frankfurt. Die Verbindung mit letzterer Stadt erlaubt das Erreichen aller deutschen Destinationen mit höchster Frequenz und im Durchschnitt geringen Fahrtzeiten.

Geschichte, Prägung und Bevölkerung:

Seit dem Frankenreich teilt Würzburg viele Ereignisse der deutschen und bayerischen Geschichte. Auch wenn sich die Bevölkerungszahl im 19ten Jahrhundert verdoppelte, zählt Würzburg erst seit der Zeit kurz nach dem Zweiten Weltkrieg mit Überschreiten der Marke von 100.000 Einwohnern zu den deutschen Großstädten.

Neben der industriellen Bedeutung trägt die Lage am Main auch positiv zum Stadtbild bei. Naherholungsgebiete im Umfeld aber auch auf dem Stadtgebiet tragen zur Lebenskultur bei. Nennenswert sind vor allem die vielen Brückenanlagen aber auch der Marienberg und gepflegt angelegte Gartenanlagen.

Wirtschaft und wichtigste Arbeitgeber:

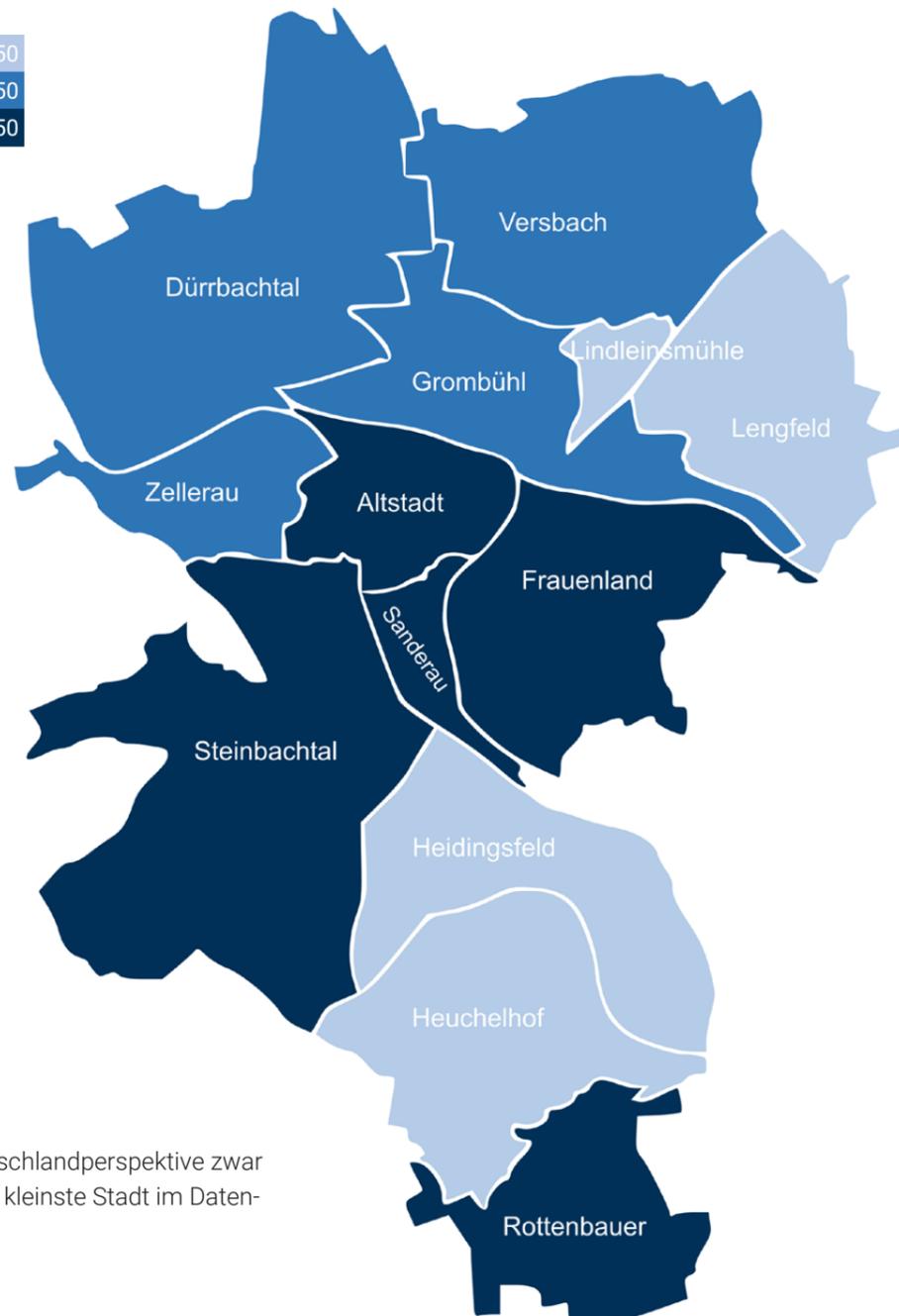
Fünf von acht Beschäftigten in Würzburg arbeiten im Bereich der Dienstleistungen. Handel, Verkehr und Gastgewerbe bilden mit 18.000 von 81.000 Beschäftigten aber den zweitgrößten Wirtschaftssektor. Es findet sich eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur mit vielen Mittelständlern. Eine Reihe an Brauereien mit regionalem Bezug produzieren in Würzburg. Überregional bekannt ist die Online-Druckerei Flyeralarm.

In der langen universitären Tradition finden sich neben der staatlichen Hochschule eine ganze Reihe an Bildungsträgern im schulischen, hochschulischen und weiterbildenden Bereich.

Teilmarkt Wohnimmobilien

Kaufpreise in EUR/m²

unten	3150 bis 3950
mitte	3950 bis 4250
oben	4250 bis 5350



Würzburg liegt in der Deutschlandperspektive zwar sehr zentral, stellt aber die kleinste Stadt im Datensatz dar.

Teilmarkt Wohnimmobilien

127.880 Einwohner leben in der Stadt, die seit 2008 5,42% ihrer Bevölkerung verloren hat. In abgeschwächter Form verstetigt sich der Trend

bis 2030. Positiv hebt sich die überdurchschnittliche Kaufkraft ab.

Sozioökonomische Daten

■ Bevölkerung	127.880	■ Einwohnerentwicklung seit 2008	-5,42%
Anteil 21 bis 25 Jahre	8,54%	■ Einwohnerprognose bis 2030	-3,50%
Anteil 65 bis 75 Jahre	9,14%	■ Kaufkraftkennziffer	+5,7%

Wohnen

	Würzburg
Wohnungsbestand	76.444
Neubaubedarf in % vom Bestand	0,27%
Kaufpreise 2022	4.309 €
Kaufpreiswachstum 2021 / 2022	11,97%
Mietpreise 2022	12,07 €
Mietpreiswachstum 2021 / 2022	6,34%
Faktor 2022	29,75
Vergleich	+1,5
Portalangebot Kauf	155
Portalangebot Miete	780
je 10000 Wohnungen im Bestand	
Fluktuationskennziffer Kauf	1,55%
Fluktuationskennziffer Miete	7,80%

Vergleichsgruppe (alle Städte)

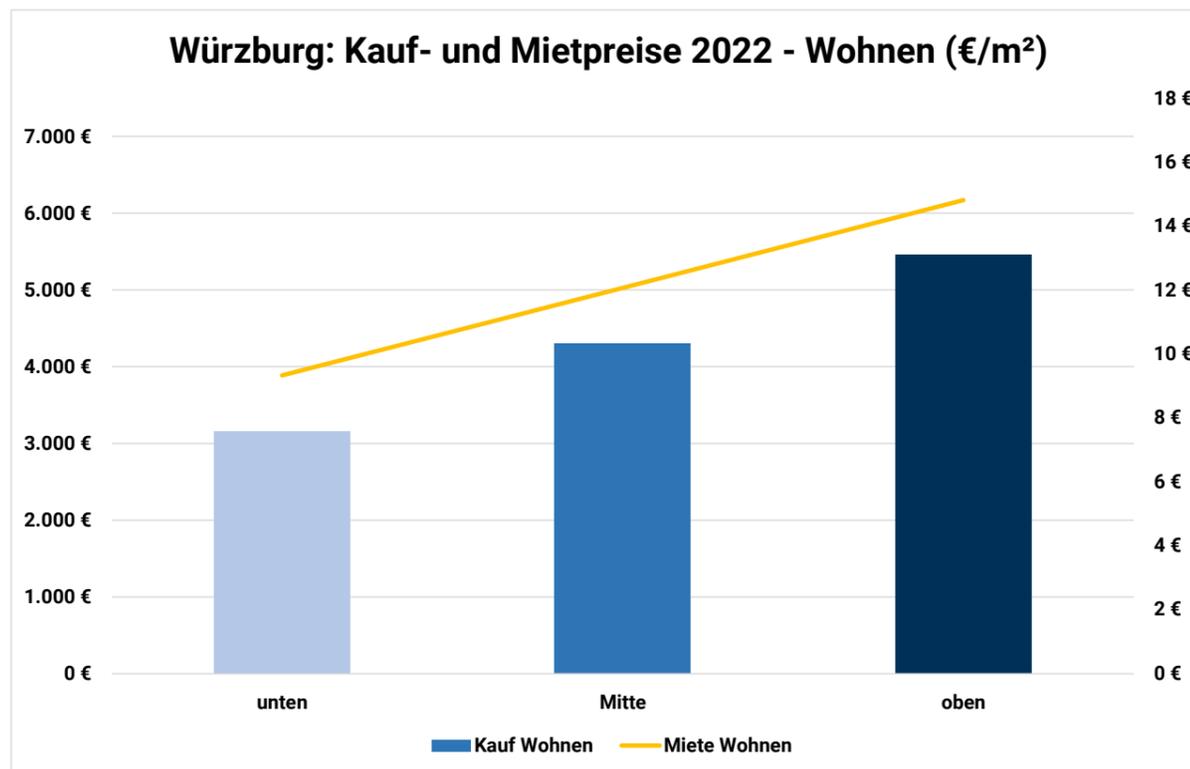
	unten	mitte	oben
Wohnungsbestand		139.766	
Neubaubedarf in % vom Bestand	0,29%	0,63%	0,96%
Kaufpreise 2022	4.303 €	4.832 €	5.361 €
Kaufpreiswachstum 2021 / 2022	0,55%	4,85%	10,25%
Mietpreise 2022	11,55 €	12,78 €	14,00 €
Mietpreiswachstum 2021 / 2022	3,41%	4,55%	5,70%
Faktor 2022	29,67	31,51	33,35
Vergleich		+0,18	
Portalangebot Kauf	123	181	239
Portalangebot Miete	399	611	823



Teilmarkt Wohnimmobilien

Kaufpreise in Würzburg sind eher unterdurchschnittlich. Günstigere Lagen finden sich um 3.152 €/m². Kaufpreise erreichen im Durchschnitt 4.309 €/m² und in der Spitze 5.465 €/m². Im Mietmarkt liegt die Spanne von Wohnungen zwischen 9,33 €/m² und 14,81 €/m². Der Durchschnitt kostet 12,07 €/m².

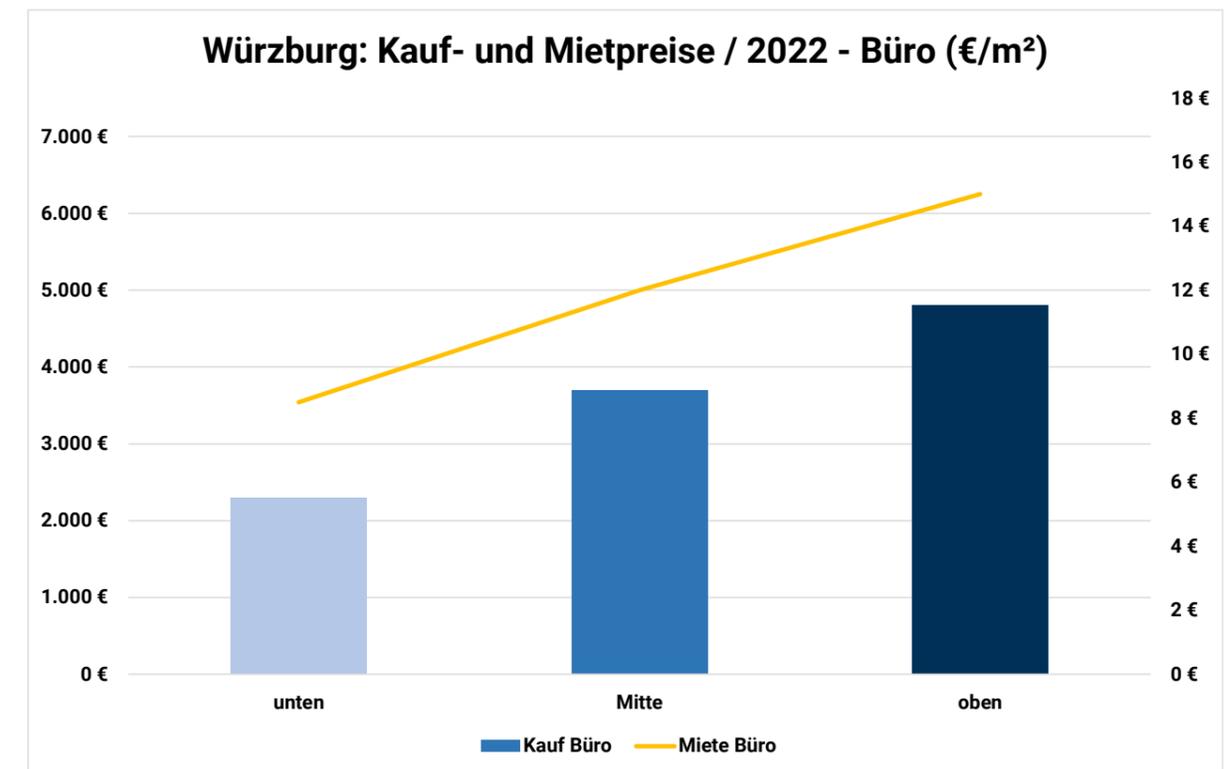
Gleichwohl haben die Preise entgegen manchem Trend in 2022 stark angezogen. Würzburg verzeichnet mit 11,97% bei Kaufimmobilien und bei 6,43% deutlich überdurchschnittliche Steigerungen.



Teilmarkt Gewerbeimmobilien

Abgesehen von der auch überdurchschnittlich hohen Branchenkonzentration liegen die weiteren wirtschaftlichen Rahmendaten in Würzburg auf dem positiven Niveau von Regensburg. Die Steuern finden sich eher unterhalb des Durchschnitts. Die Arbeitslosigkeit ist gering und Einkommen sind überdurchschnittlich.

Die im Vergleich günstigeren Preise für Immobilien schlagen sich in einer eher hohen Spitzenrendite nieder. Büros finden sich bei durchschnittlich 12,00 €/m² zur Miete und 3.700 €/m² zum Kauf.



Teilmarkt Gewerbeimmobilien

Die Preisentwicklung war in Würzburg 2022 gegen den Trend ausgesprochen stark. Das mag an den spezifischen Rahmendaten der Stadt liegen. Denn die Branchenkonzentration liegt ebenso wie die Kaufkraftkennziffer hoch.

Die Abbildung (S. 77) zeigt aber auch eine große Unterschiedlichkeit im Markt auf. Naturgemäß kann nicht jede Immobilie zu Spitzenmiete angeboten werden.

Sozioökonomische Daten

- Bevölkerung 127.880
- Verfügbares Einkommen pro Kopf 26.165,15
- Arbeitslosenquote 4,10%
- Spitzenrendite 3,55%

Büro	Würzburg	Vergleichsgruppe (alle Städte)		
		unten	mitte	oben
Kaufpreise 2022	3.700 €	3.200 €	3.600 €	4.000 €
Mietpreise 2022	12,00 €	10,00 €	11,50 €	13,00 €
Faktor 2022	25,70		26,09	
Branchenkonzentration	11,15%	7,63%	11,03%	14,42%
Gewerbesteuerhebesatz	420	412,4	436,5	460,6
Grundsteuerhebesatz (B)	475	439,3	503,4	567,5



DAS FAZIT

Ergebnisbetrachtung und Ausblick vor dem Hintergrund verschiedener Krisenentwicklungen

Offenkundig sind die beiden vergangenen Jahre durch starke Verwerfungen in der deutschen Wirtschaft geprägt. Diese sollten jedoch in einen Gesamtkontext eingeordnet werden, der nicht umhinkommt, die (immobilien-)wirtschaftliche Gesamtentwicklung der letzten beiden Dekaden zu betrachten.

Marktentwicklungen vor der Pandemie

Bis ungefähr zur Jahrtausendwende sind deutsche Immobilienmärkte, auch in den betrachteten Märkten dieses Reports, geprägt von deutlich höheren Genehmigungs- und Fertigstellungsquoten. Einhergehend mit Nachfrageüberhängen in Städten, vor allem in den zuvor stark geförderten ostdeutschen Großstädten, wurden Fördermaßnahmen für die Immobilienwirtschaft zurückgedrängt. Gleichzeitig wurden zuvor im Staatseigentum befindliche Wohnimmobilien in größeren Blocktransaktionen verkauft.

Seit gut 15 Jahren verharren daher die Quoten von Bauanträgen gemessen an der Menge der Bestandsbauten bei deutlich unter 1%. Letztgenannte Kenn-

zahl ist besonders relevant, weil sie in der Wissenschaft üblicherweise als „gesundes Maß“ an Neubauproduktion betrachtet wird, die sich durch erhöhten Flächenbedarf, Kaufkraftzuwachs und Ersetzung von Bestandsbauten ergibt. Vor allem auf Wohnimmobilienmärkten ergibt sich die seither beobachtete Überschussnachfrage, die meist für die teilweise stark steigenden Preise verantwortlich gemacht wird. Die Entwicklungen spiegeln sich nicht auf selbem Niveau, aber mit vergleichbarer Tendenz auf Märkten für Büroimmobilien, die naturgemäß eine Orientierung am Wohnungsmarkt nehmen.

Im Gesamtbild ergibt sich für die meisten Mieter und Eigentümer von Immobilien der Eindruck, dass Miet- und Kaufpreise stark gestiegen sind. Dies gilt aber nur bei Betrachtung der Zahlen in Euro. Die folgende Tabelle zeichnet das Bild in monatlichen Arbeitsstunden nach und legt auch andere Interpretationen nahe.

(Quelle: Statistisches Jahrbuch des Statistischen Bundesamtes)

Monatliche Arbeitszeit in h/Monat pro Durchschnittshaushalt	2004	2009	2014	2019
Wohnen, Energie & Instandhaltung	58,98	57,56	60,67	57,38
Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren	25,64	25,28	24,2	22,75
Verkehr	25,81	25,83	24,56	23,95
Notwendige Ausgaben gesamt	110,43	108,67	109,43	104,08
Rest bei 160 h/Monat	49,57	51,33	50,57	55,92

Ergebnisbetrachtung und Ausblick vor dem Hintergrund verschiedener Krisenentwicklungen

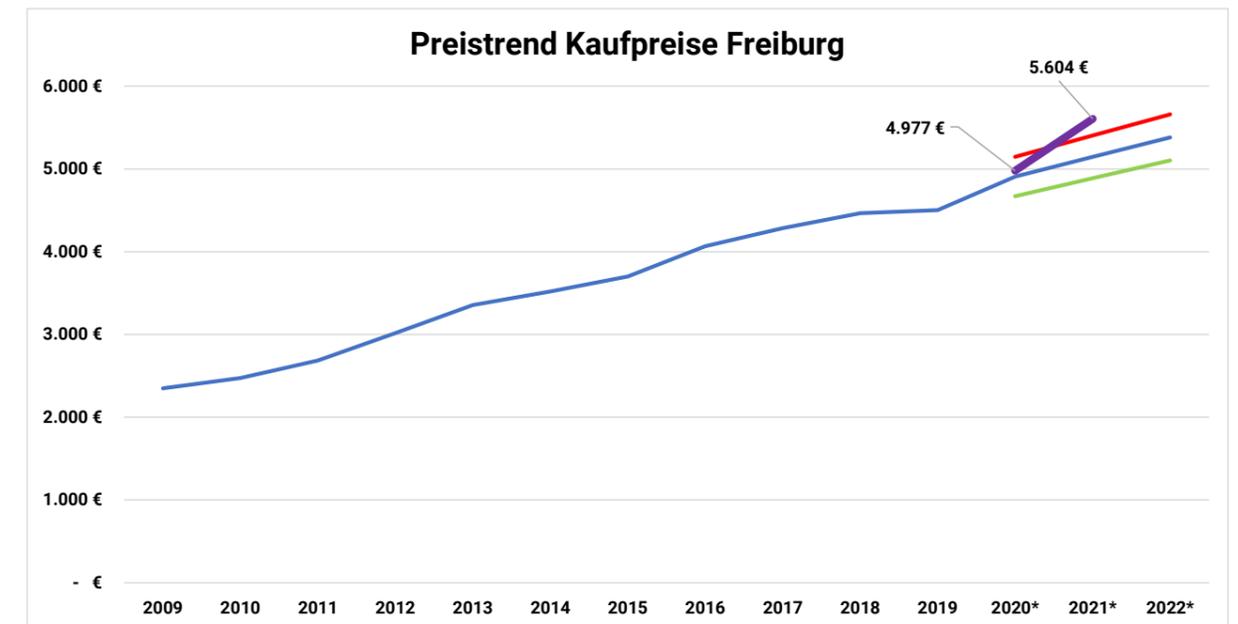
Das Statistische Jahrbuch (Statistisches Bundesamt) nutzt den üblichen wissenschaftlichen Maßstab für längerfristige Vergleiche: Durchschnittliche monatliche Arbeitsstunden, die ein Durchschnittshaushalt aufbringen muss. Für viele Beobachter des Immobilienmarktes wäre es daher möglicherweise überraschend zu erfahren, dass die durchschnittlichen Wohnbelastungen sogar gesunken sind, wenn sie in Kaufkraft betrachtet werden. Musste ein Durchschnittsarbeitnehmer für die Durchschnittswohnung im Jahr 2004 noch 58,98 Stunden monatlich arbeiten, so reduzierte sich der Wert in 2019 um 1,6 Stunden. Diese Entwicklung erklärt sich durch sehr geringe Inflationsraten und steigende Löhne. Mit anderen Worten ist die Kaufkraft der Einkommen schneller gestiegen als die Wohnbelastung. Auch andere Güter des täglichen Bedarfs folgen diesem Trend und würden wirtschaftswissenschaftlich betrachtet eher auf einen Zuwachs an Wohlstand hindeuten als das Gegenteil.

Die unteren beiden Zahlen belegen ein gewisses Gefälle über die letzten beiden Dekaden. Vor der starken Inflation konnte ein durchschnittlicher Haushalt rund 6 Stunden pro Monat mehr als zuvor als Freizeitausgleich oder für andere Ausgaben nutzen (siehe Tabelle S. 81).

(Immobilien-)Wirtschaft in der Pandemie

Basierend auf guten Kaufkraftindikatoren zeigten sich in der Pandemie asynchrone Entwicklungen. Insbesondere Mietmärkte für Wohnimmobilien waren durch Stabilität geprägt, während gastronomische Betriebe und der Einzelhandel erheblichen Schwankungen und Unsicherheiten ausgesetzt waren. Die hier vorgestellten Büromärkte zeigten einen uneinheitlichen Trend. Marktexperten schwanken bei Prognosen über die Zukunft zwischen der Gewöhnung an Aktivitäten aus dem Homeoffice einerseits und der Sicherheit langer Mietverträge bzw. dem Wunsch der Menschen, sich nach Abstinenzphasen wieder öfter und stärker begegnen zu können, andererseits.

Ergebnisbetrachtung und Ausblick vor dem Hintergrund verschiedener Krisenentwicklungen



Unter den analysierten Städten findet sich auch die Stadt Freiburg, für die längere Kaufpreisentwicklungsreihen vorliegen. Die folgende Abbildung zeigt vergleichbar ausgewertete Daten wie zuvor bis zum Jahr 2019. Die Folgejahre sind mit Sternen gekennzeichnet, um auf die berechneten Prognosen hinzuweisen. Wird der bis dato gültige Markttrend verlängert, so sollte eine Orientierung an der blauen Linie erfolgen. Im best und worst case (Spanne von 95% aller möglichen Fälle) findet sich die Prognose zwischen der roten und grünen Linie wieder. Echte Daten wurden in violett gegenübergestellt. Die Kaufpreisentwicklung hat sich in den letzten beiden

Jahren so erheblich beschleunigt, dass sie in vielen vergleichbaren Städten über der prognostizierten best case Entwicklung liegen wird, wie im obigen Fall.

Obgleich eindrucksvoll, dürfte wirtschaftlich betrachtet diese Entwicklung auf einen üblichen Marktreflex hindeuten. Zeiten von Unsicherheit sind meist geprägt durch Investoren, die nach sicheren Anlageformen wie Immobilien suchen. Die bereits 2021 steigende Inflationsrate sollte zu diesem Effekt beigetragen haben.

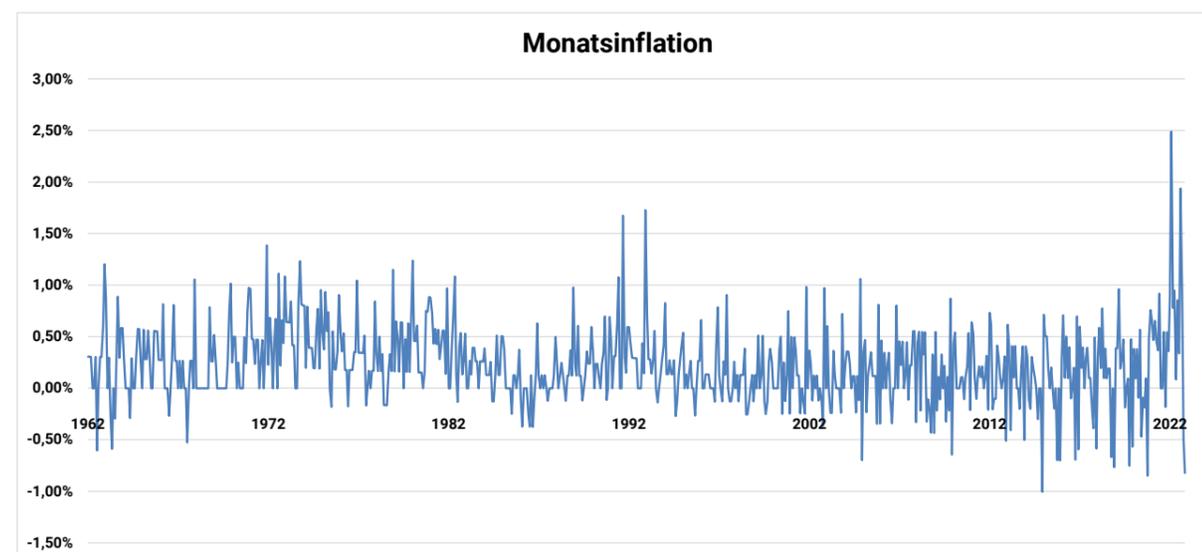
Ergebnisbetrachtung und Ausblick vor dem Hintergrund verschiedener Krisenentwicklungen

Entwicklungen aus und nach der Pandemie

Während Inflation meist als negative Situation auf Märkten bewertet wird, darf nicht vergessen werden, dass Preissteigerungen nicht der einzige volkswirtschaftliche Indikator sind. Gerade für Deutschland sind aufgrund seiner wirtschaftlichen Struktur positive wirtschaftliche Einschätzungen zu treffen. Werden BIPs der Euro-Mitgliedsstaaten zwischen 2019 und 2020 verglichen, ist im Durchschnitt ein Rückgang von 1,85% zu verzeichnen. Deutschland hingegen erholte sich noch während der Pandemie auf seine zuvor bestehende Wirtschaftsleistung und erreichte in 2021 einen Rekordwert, der mit der niedrigsten Arbeitslosenquote seit der Wiedervereinigung einhergeht. Üblicherweise entsteht Nachfrageinflation auch durch stark gestiegene Kaufkraft. Ohne Zweifel wird diese Nachfrageinflation in der Ukraine-Krise nunmehr durch einen zweiten Inflationsfaktor ergänzt: Knappheit.

Die folgende Abbildung zeigt daher die Entwicklung der monatlichen Inflationsraten seit 1962. Trotz Ölkrisen und Hochzinspolitik in den 1980er-Jahren erreicht keine der historischen Spitzen die aktuell hohen Teuerungsraten.

Die Interpretation dieser Beobachtung lässt sich in zwei Richtungen darstellen. Wird von einer starken Bedrohung der Kaufkraftstabilität ausgegangen, mögen auch immobilienwirtschaftliche Investitionen zurückhaltender betrachtet werden. Demgegenüber stehen jedoch die üblichen Schlussfolgerungen, dass gerade in Zeiten hoher nominaler Preisentwicklungen Ausgaben für reale Vermögensgüter wie Immobilien zum Kaufkraftverlust von Vermögen beitragen; zumindest sofern dies gemessen an der aktuellen Zinssituation darstellbar bleibt.



Die Ansprechpartner



Blue Tree Real Estate GmbH
Moltkestraße 10
79183 Waldkirch | Freiburg
T +49 7681 4023 – 55
E kontakt@bluetree-realestate.de
W www.bluetree-realestate.de
Ansprechpartner: Marvin Hauser



KINGSTONE Investment Management GmbH
Promenadeplatz 10
80333 München
T +49 89-205 008 5630
E research@kingstone-im.com
W www.kingstone-group.de
Ansprechpartner: Maximilian Radert, LL.M., EMBA



Volksbank eG – Die Gestalterbank
Okenstraße 7
77652 Offenburg
T +49 781 800-0
E mail@gestalterbank.de
W www.gestalterbank.de
Ansprechpartner: Wolfgang Hils

Impressum

Herausgeber:

Blue Tree Real Estate GmbH, Waldkirch | KINGSTONE Investment Management GmbH, München |
Volksbank eG – Die Gestalterbank, Offenburg | DIA Consulting AG, Freiburg | Stand 04-2023

Bildnachweis/Quellenangaben:

Fotos: stock.adobe.com; shutterstock.com
Landkarten: d-maps.com

Datenerhebung durch die DIA bzw. die DIA Consulting AG

Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

Seit 1995 engagiert sich die DIA, eines der größten überregionalen Weiterbildungsinstitute für die Immobilien- und Finanzwirtschaft, mit steigendem Erfolg in der beruflichen Weiterbildung. Mehr als 1500 Teilnehmer pro Jahr absolvieren die unterschiedlichsten Studiengänge. Seit 1997 besteht ein Kooperationsvertrag mit der Universität Freiburg. Träger der gemeinnützigen Gesellschaft sind die Verwaltungs- und Wirtschafts-Akademie (VWA) für den Regierungsbezirk Freiburg e.V. und der Immobilienverband Deutschland (IVD).

Die DIA bietet ein vielfältiges Weiterbildungsangebot in den Bereichen Immobilienwirtschaft, Sachverständigenwesen und Vermögensmanagement – speziell für Berufstätige. Die Studiengänge dauern vier bis sechs Semester und finden berufsbegleitend mit einer Präsenzpflicht von 14 Tagen pro Semester statt. Die Dozenten kommen aus den Reihen renommierter Hochschullehrer und erfahrener Praktiker.

Als Bildungsträger führt die Akademie qualifizierte Seminare und Studiengänge im Bereich der berufsbegleitenden Erwachsenen-Fort- und Weiterbildung durch, dies wird durch jährliche Zertifizierungsaudits bestätigt. Ein Qualitätsmanagement-System gewährleistet, dass die Qualität der Dienstleistungserbringung und die Transparenz der Prozesse sichergestellt sind.

DIA Consulting AG

Die DIA Consulting AG wurde 1999 gegründet, um nach amerikanischem Vorbild eine enge Kooperation von Wissenschaft und Wirtschaft zu ermöglichen. Starke Partner ergänzen dabei die eigene Kompetenz. Die Zusammenarbeit von DIA Consulting AG, Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, Immobilienverband Deutschland (IVD) sowie der Bildungsinstitutionen Deutsche Immobilien-Akademie (DIA) und Verwaltungs- und Wirtschafts-Akademie (VWA) und nicht zuletzt der zahlreichen Absolventen die sich im Verbund „Alumni Immo Freiburg e.V.“ (aif) organisieren, garantiert Kompetenz auf höchstem Niveau.

Über die Aktionäre der Gesellschaft und ein umfassendes Netzwerk von Sachverständigen und Immobilienfachleuten transferiert das Unternehmen Know-how aus Wissenschaft, Forschung, Weiterbildung und Praxis. Im Mittelpunkt des umfangreichen Beratungs- und Dienstleistungsangebotes stehen Bewertung, Begutachtung, Prüfung und Analyse von Immobilien und Kapitalanlageprodukten.

Datenerhebung durch die DIA bzw. die DIA Consulting AG

Ausgewählte Publikationen/Discussion Papers der vergangenen Jahre:

- Eigentümerbefragung zum Bestellerprinzip (No. 3)
- Lärm und Immobilienwert (No. 4)
- Ferienimmobilienmarkt auf den Balearen (No. 5)
- Unternehmensbenchmark der Immobilienbranche (No. 6)
- Immobilienmarkt in den Alpen (No. 7)
- Mietspiegel Anpassung des Bezugszeitraums zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete von 4 auf 10 Jahre oder 4 auf 8 Jahre (No. 8 und 8a)
- Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca (No. 9)
- Personalleitfaden des IVD (No. 10)
- Hamburger Wohnmarktstudie 2019 (No. 11)
- Preisblasen in Immobilienmärkten (No. 12)
- Akademisierung in der Immobilienwirtschaft (No. 13)
- Ferienimmobilien auf Mallorca (No. 14)
- Nebenkostenreport 2017 (No. 15)
- Selbstgenutztes Wohneigentum (No. 16)
- Kostenstruktur Immobilienvermarktung (No. 17)
- Vermietung von Ferienimmobilien auf Mallorca 2017 (No. 18)
- Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca 2018 (No. 19)
- Wirkungsgrad des Baukindergelds (No. 20)
- Ferienimmobilienmarkt Balearen 2018 (No. 21)
- Deutscher Mietspiegel (No. 22)
- Deutscher Mietspiegel als Referenz für die Schweiz (No. 23)
- Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca 2019 (No. 24)
- Key words in Exposés (No. 25)
- Marktanalyse des Hamburger Wohnungsmarktes (No. 26)

Die verwendeten Daten kommen zustande durch Marktinformationen und Experteneinschätzungen unter Zuhilfenahme der Kontakte der Auftraggeber.

