



Immobilienstandort Bayern 2022

MOTOR DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT MIT INTERNATIONALEM STANDING

Bayern steht anhand verschiedenster Faktoren als Spitzenreiter der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und Lebensqualität der deutschen Länder dar. Große, international agierende Unternehmen, ansässig an den A- und B-Standorten des Bundeslandes, eine Vielzahl von gut agierenden mittelständischen Unternehmen und ein enorm hoher Beschäftigungsanteil sind nur einige Gründe für das nationale, aber auch internationale Standing des Freistaates. Ein Überblick über die Wirtschaftsregion Bayern:

ABB. 1: BAYERN IM ÜBERBLICK (STAND 2021)

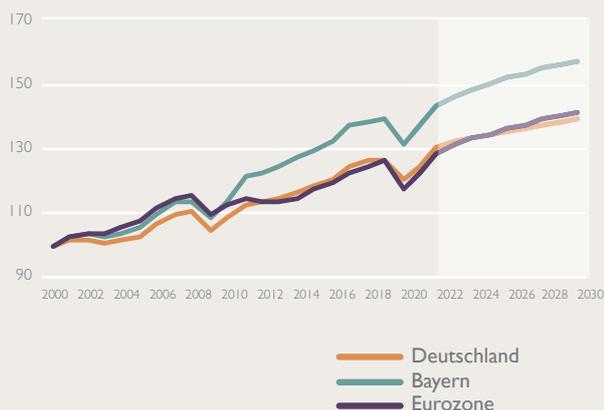
BEVÖLKERUNG:	13.140.362 MIO.
BRUTTOINLANDSPRODUKT:	610 MRD. €
ERWERBSTÄTIGE:	7.65 MIO.
WIRTSCHAFTSWACHSTUM: (I. HALBJAHR 2021)	+3,7 %
ARBEITSLOSENQUOTE: (11/21)	2,9 %

Quelle: StMWi Bayern

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts seit dem Jahr 2000 in Bayern, Deutschland und der Eurozone zeigt bereits die besondere nationale sowie internationale Stellung des flächengrößten Bundeslandes auf. Im Zeitraum von 2000 bis 2020 konnte Bayern ein Wachstum des BIP von 31,6 % verzeichnen (Deutschland: 20,03 %; Eurozone: 17,88 %). Im Vergleich mit den anderen Bundesländern konnte in diesem Zeitraum lediglich Berlin ein höheres Wachstum verzeichnen (31,8 %). Auch das verfügbare Haushaltseinkommen bewegt sich in Bayern auf einem deutlich höheren Niveau als im deutschen beziehungsweise europäischen Kontext. Dieses stieg seit 2010 sukzessive an und erreichte im Jahr 2020 den Wert von 53.000 € pro Haushalt (Deutschland: 47.590; Eurozone: 43.960). Sowohl bei der Entwicklung des BIP als auch beim verfügbaren Haushaltseinkommen wird in Bayern ein weiter anhaltendes Wachstum prognostiziert.

ABB. 2: BIP, REAL (INDEX 2000=100)



Quelle: Catella Research, Oxford Economics

ARBEITSMARKT & KAUFKRAFT

Die Stabilität des Bundeslandes zeigt sich vor allem in der Beschäftigung, welche sich auf einem Rekordhoch befindet. Seit 2005 hat sich die Arbeitslosigkeit mehr als halbiert und die Anzahl der entstandenen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze war in keinem anderen Bundesland höher. Trotz der teils drastischen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie stieg die Arbeitslosenquote in diesem Zeitraum nur geringfügig auf 3,9 % an. Dieser im Vergleich nur geringe Anstieg und die bereits jetzt eintretende Erholung spiegelt die Krisenresistenz des bayrischen Arbeitsmarktes eindrucksvoll wider. Des Weiteren konnten entgegen der Krise fast ein Drittel aller Kreise und kreisfreien Städte die Vollbeschäftigung halten (Arbeitslosenquote unter 3 %).

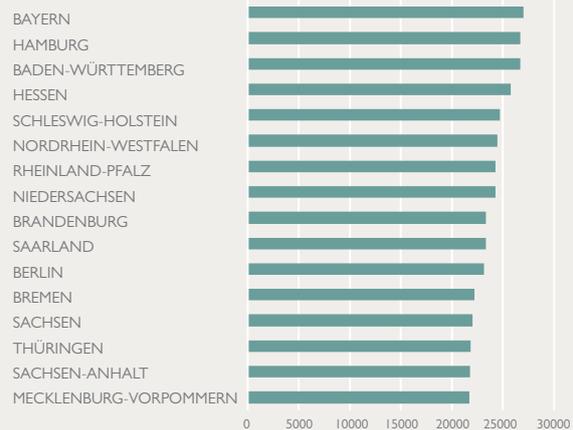
ABB. 3: ARBEITSLOSENQUOTE ALLER ERWEBSPERSONEN IN %



Quelle: Catella Research, StMWi Bayern

Auch die Kaufkraft verdeutlicht die wirtschaftliche Robustheit Bayerns. Bei Betrachtung der prognostizierten Kaufkraft je Einwohner für das Jahr 2022 befindet sich das Bundesland Bayern mit 26.936 € pro Kopf an der Spitze der Länderliste.

ABB. 4: KAUFKRAFT JE EINWOHNER NACH BUNDESLAND 2022 IN € (PROGNOSE)



Quelle: Catella Research, GfK

Heruntergebrochen auf die Städteebene zeigt sich ebenfalls die überdurchschnittliche Kaufkraft der bayrischen A-, B-, C- und D-Standorte in Relation zu ausgewählten Vergleichsstädten in Deutschland.

ABB. 5: KAUFKRAFT JE EINWOHNER IN € (STANDORTE BAYERN)

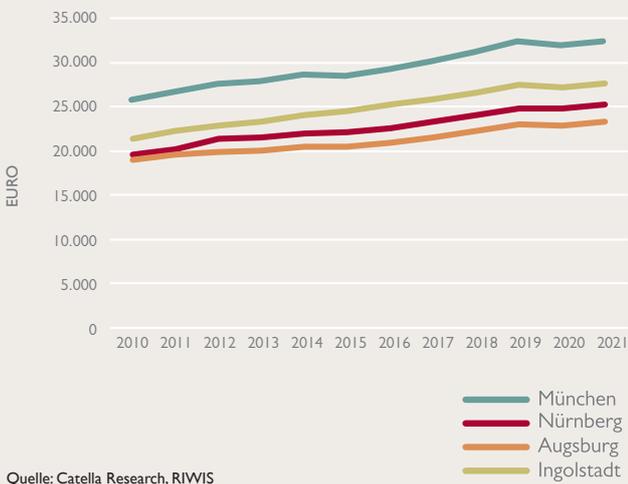


ABB. 6: KAUFKRAFT JE EINWOHNER IN € (AUSGEWÄHLTE STANDORTE)

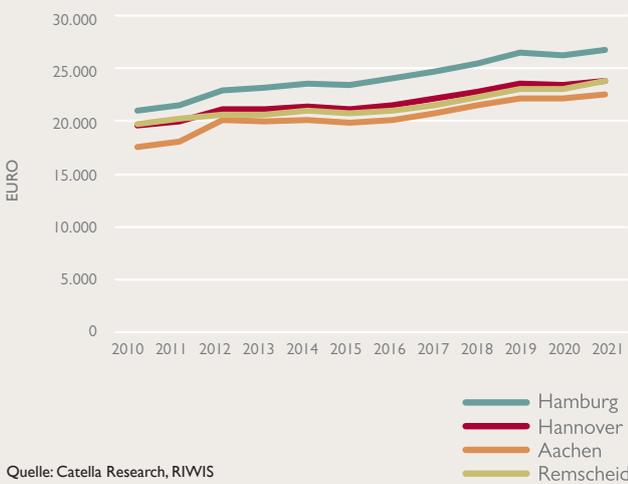


ABB. 7: DIE 10 GRÖSSTEN BAYRISCHEN UNTERNEHMEN NACH UMSATZ (Q3 2021)

UNTERNEHMEN	UMSATZ IN MRD. €
ALLIANZ SE	110,1
BMW AG	82,8
SIEMENS AG	62,3
AUDI AG	40,4
MUNICH RE AG	39,6
LINDE AG	19,9
ADIDAS AG	16,1
BAYWA AG	14,3
MAN SE	13,6
SCHAEFFLER AG	10,3

Quelle: Catella Research

UNTERNEHMENSMIX

Die breit gefächerte Unternehmensstruktur, welche von Global Playern bis hin zu traditionellen Gründern und Start-ups reicht, stellt den Grundstein für die wirtschaftliche Stabilität Bayerns dar. Ergänzend zum unternehmerischen Umfeld gehören ebenfalls internationale Hochschulen, anerkannte Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen sowie Universitäten mit internationalem Standing zum wirtschaftlichen Netzwerk des Bundeslandes. Jedoch nimmt der Mittelstand eine besondere Stellung in der Wirtschaftsleistung sowie politischen Ausrichtung des Landes ein, was beispielsweise durch den Mittelstandspakt verdeutlicht wird. Nicht zuletzt, da 600.000 Unternehmen, etwa vier Millionen sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze und über 190.000 Ausbildungsplätze im bayrischen Mittelstand angesiedelt sind.

ABB. 8: UNTERNEHMENSSTANDORTE BAYERN



IMMOBILIENMARKT BAYERN

Die Wirtschaftskraft Bayerns, gekoppelt mit der überdurchschnittlichen Stabilität des Arbeitsmarktes, einem breit gefächerten Unternehmensmix und einer hohen Lebensqualität machen das Bundesland attraktiv für zahlreiche Akteure. Hierzu zählen beispielsweise Investoren, Unternehmensgründer, aber auch Privatpersonen, welche auf der Suche nach einem geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeld sind. Diese hohe Attraktivität über ein breites Spektrum von Bereichen hinweg spiegelt sich unter anderem auch auf dem

Wohnungsmarkt in Form von stetig steigenden Mieten wider. Diese Entwicklung ist ebenfalls bei den Bürospitzenmieten in den Citylagen zu erkennen. Investoren sowie Unternehmen sind gewillt in wirtschaftsstarke Regionen zu investieren, beziehungsweise sich dort anzusiedeln, um die bereits ausgeprägten Synergieeffekte nutzen zu können. Die hohe Nachfrage nach Büroimmobilien an den bayrischen Standorten führt unweigerlich zu einem Anstieg der Mieten an diesen Standorten.

ABB. 9: WOHNSPITZENMIETE ERSTBEZUG IN DEN 10 GRÖSSTEN KREISFREIEN STÄDTEN BAYERNS (€/M²)

KREISFREIE STÄDTE	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	VERÄNDERUNG SEIT 2011
München	18,5	19	21	22	22,5	25	28	29	29,5	30	30,5	65 %
Nürnberg	9,8	11	11,5	12	13,5	14,5	15	15	15,2	15,3	15,5	58 %
Augsburg	8,7	9,8	10,6	11	12	12,8	13,3	13,8	14,2	14,7	15	72 %
Regensburg	11	12	12,2	12,5	13	13,3	14	14,1	14,5	15	15,2	38 %
Ingolstadt	9,5	11	12	12,8	14	15,5	16	16,5	17	17	17,1	80 %
Fürth	9	10	10,5	11,2	11,5	12,2	12,5	13	13,2	13,2	13,3	48 %
Würzburg	9,5	11	11,5	11,8	12,5	12,8	13	13,5	14	14,5	15	58 %
Erlangen	11	12	12,2	12,5	13,2	14	15	15,5	15,7	15,7	15,8	44 %
Bamberg	7,8	8,5	9,8	10	11	11,5	12,5	13,2	13,8	13,9	14	79 %
Bayreuth	6,8	7,8	9,2	9,9	10,8	11,5	12	12,5	12,6	12,7	13	91 %
Top 10 Bayern	10,16	11,21	12,05	12,57	13,4	14,31	15,13	15,61	15,97	16,2	16,44	62 %

Quelle: Catella Research, RIWIS

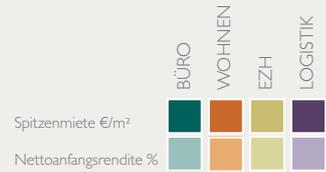
ABB. 10: BÜROSPITZENMIETEN CITYLAGE IN AUSGEWÄHLTEN STANDORTEN (€/M²)

KREISFREIE STÄDTE	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	VERÄNDERUNG SEIT 2011
München	29,5	30	31,5	33,5	34,1	34,7	36	37	39,5	39,5	39,8	35 %
Nürnberg	12	12	13	13,2	13,5	13,8	14,2	15	15,5	15,5	16	33 %
Augsburg	11,5	11,5	11,8	12	12,2	12,5	12,8	13	13,2	13,2	13,5	17 %
Regensburg	9,2	9,4	10,4	11,2	11,5	11,7	12	13	14	14,4	14,6	59 %
Ingolstadt	10,9	11,3	11,8	12,5	13	13,2	13,3	13,5	13,7	13,9	14	28 %
Fürth	8,3	8,3	8,8	9,4	10	10,3	11	11,5	12,5	12,5	12,3	48 %
Würzburg	9,8	9,8	10,3	11,2	11,8	12,5	11,8	12	12,2	12,2	12,4	27 %
Erlangen	10,7	10,9	11,3	12	12,5	12,5	13	13,7	14,5	14,5	14,6	36 %
Bamberg	7,8	8	8,5	8,7	9	9,5	9,8	10,5	11,1	11,5	11,5	47 %
Bayreuth	8,5	8,5	9	9,2	9,3	9,3	9,5	10,2	10,7	11	10,8	27 %

Quelle: Catella Research, RIWIS

ABB. 11:

Immobilienmarkt Bayern 2022 im Überblick



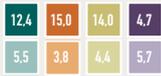
BÜRO:
Spitzenmiete Büro City (€/m²)
Nettoanfangsrendite zentrale Lagen (%)

WOHNEN:
Spitzenmiete Neubau (€/m²)
Bruttoanfangsrendite (%)

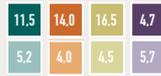
EZH:
Spitzenmiete Stadtteilagen (€/m²)
Nettoanfangsrendite zentrale Lagen (%)

LOGISTIK:
Spitzenmiete Logistik- und Lagerflächen (€/m²)
Nettoanfangsrendite Lagerhallen (%)

WÜRZBURG



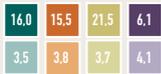
BAMBERG



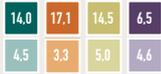
BAYREUTH



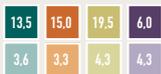
NÜRNBERG



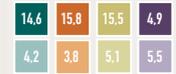
INGOLSTADT



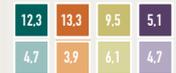
AUGSBURG



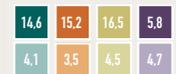
ERLANGEN



FÜRTH



REGENSBURG



MÜNCHEN



Quelle: Catella Research, RIWIS, d-maps

Über Catella

Catella gehört zu den führenden Spezialisten im Bereich Immobilieninvestment und Fondsmanagement und agiert in 13 Ländern. Der Konzern hat zum Ende des dritten Quartals 2021 ein verwaltetes Vermögen von rund 11 Mrd. Euro. Catella ist im Mid Cap Segment des Nasdaq Stockholm gelistet.

Mehr unter [catella.com](https://www.catella.com)

Kontakt:

Prof. Dr. Thomas Beyerle
thomas.beyerle@catella.de
+49 30 310 193-220

Janosh Zalewski
janosh.zalewski@catella.de
+49 30 310 193-275