

## Immobilienmärkte

# Immer noch Chancen

Zeitenwende am Immobilienmarkt. Die goldene Dekade ist längst Geschichte. Stattdessen mehren sich die Herausforderungen: Neben kräftigem Zinsplus, hoher Inflation und Rezession bereiten geopolitische Entwicklungen zunehmend Sorge. Dazu die Krise der Bauwirtschaft. Doch Optimismus ist angebracht: Der heterogene deutsche Immobilienmarkt bietet seinen Akteuren nach wie vor Chancen und Potenziale.

**Axel Jordan**

Seit rund einem Jahr ist die Immobilienwirtschaft in der neuen Realität angekommen. Kaufpreise sinken, Investitionen gehen zurück. Viele Marktakteure befinden sich in Lauerstellung und beobachten die Entwicklungen rund um Zinsen und Konjunktur. Anleger profitierten jahrelang vom Renditeplus der Immobilien gegenüber dem Kapitalmarkt. Nach der steilen Zinswende rücken jetzt die zuvor geschmähten Alternativen wie Bundesanleihen wieder in den Fokus und lassen Investitionen in Immobilien an Attraktivität einbüßen.

Zeitgleich werden Immobilien zu jeder Zeit gebraucht – zum Wohnen, zum Arbeiten, für den Handel und zur Produktion. Dementsprechend werden sie auch im neuen Marktumfeld nachgefragt. Gerade die Top-Standorte bieten gute Voraussetzungen, um mit erstklassigen Gewerbeimmobilien lohnende Investments zu erzielen.

Die aktuelle Situation an den sieben Top-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart zeigt die neue Studie „Immobilienmarkt Deutschland 2023/2024“ der DZ

Hyp. Darin werden die Segmente Büro, Handel und Wohnen untersucht.

## **Büroflächen: „Qualität statt Quantität“**

Die Nachfrage am Büroimmobilienmarkt ist auch im laufenden Jahr vorhanden, wenn auch in veränderter Form. Gewünscht werden weniger, dafür modernere und flexiblere Flächen. An die Stelle konzentrierten Arbeitens in geschlossenen Räumen tritt kreativer Austausch in offener Umgebung. Gefragt sind also zentral gelegene Flächen, die zur Kommunikation einladen und mit denen sich Pluspunkte im Wettbewerb um Fachkräfte sammeln lassen. Auch der Klimaaspekt spielt eine zentrale Rolle. Emissionsarme Gebäude unterstreichen die Nachhaltigkeitsansprüche der Unternehmen.

Die am Markt angebotenen Fläche werden diesen Ansprüchen jedoch nicht gerecht. Rund 60 Prozent des Bestands in Deutschland sind vor 1990 entstanden, die aktuellen Rahmenbedingungen bremsen weiteren Neubau. Diese Schere zwischen Angebot und Nachfrage führt zu steigenden

Mietpreisen. Das betrifft besonders die Metropolen. Seit 2020 nahm die Spitzenmiete an den Top-Standorten im Durchschnitt um 15 Prozent auf aktuell 39 Euro pro Quadratmeter zu.

Bemerkenswert an der Mietentwicklung ist, dass sie einer alten Marktregel widerspricht. Nach dieser führt zunehmender Leerstand zu sinkenden Mieten. Die gestiegene durchschnittliche Leerstandsquote von derzeit 5 Prozent (im Jahr 2020 waren es 3 Prozent) verdeutlicht die Diskrepanz zwischen vorhandenen und nachgefragten Flächen. Das Wissen um die veränderte Nachfrage bietet Akteuren der Immobilienmärkte perspektivisch die Chance, dieses Spannungsfeld zu lösen.

## **Handel: Mietrückgang gestoppt**

Die Situation im Einzelhandel bleibt schwierig. Die hohe Inflation führte im ersten Halbjahr 2023 selbst bei der krisenresilienten Nahversorgung zu Umsatzeinbußen. Der stationäre Modehandel hingegen verzeichnete auf niedrigem Niveau wieder ein Plus. Wenngleich der Flächenbedarf insgesamt sinkt, blei-

ben innerstädtische Lagen an den Top-Standorten gefragt. Die Einkaufsstraßen sind gut frequentiert, die Übernachtungszahlen von Touristen befinden sich wieder auf dem Niveau von 2019. Das Interesse an Innenstadtlagen nimmt zu und hat den Abwärtstrend der Spitzenmieten gestoppt. Im laufenden Jahr blieben die Mieten in allen sieben Metropolen stabil. Sie reichen von gut 200 Euro je Quadratmeter in Stuttgart bis rund 300 Euro in München. Die Standortstärke dürfte auch dazu beitragen, dass die Mieten nicht erneut sinken. Allerdings werden sie angesichts einer guten Flächenverfügbarkeit in naher Zukunft auch nicht steigen.

Anders als auf dem Büroimmobilienmarkt profitieren Vermieter im Handel nur bedingt von Indexmieten, weil sich Mieter keine spürbaren Preiserhöhungen leisten können. Das Segment ist bereits belastet durch Insolvenzen. Werden die Geschäfte fortgeführt, kommt es häufig zu Forderungen nach Mietzugeständnissen. Chancen für langfristig lohnende Mieterträge liegen in der Angebotsvielfalt. Mixed-Use-Objekte und neue Anbieter in den Innenstädten – etwa Autohersteller – bringen positive Impulse in die Einkaufsmeilen und bieten neue Potenziale für Investitionen.

### **Wohnungsmarkt: Anspannung nimmt zu**

Die Situation am deutschen Wohnimmobilienmarkt ist längst ein britisches Politikum. Gestiegene Bau- und Finanzierungskosten führen seit 2022 zum Stopp zahlreicher Neubauvorhaben. In der Folge dürften die Fertigstellungszahlen ab 2024 spürbar sinken. Dem stehen hohe Zuwanderungszahlen gegenüber. Gerade die Top-Standorte locken mit ihren attraktiven Arbeitsmärkten Menschen aus dem In- und Ausland.

Der jetzt ins Stocken geratene Wohnungsbau verschärft eine Lage, die schon seit Jahren angespannt ist. Dabei neu: Nach der Zinswende können zahlreiche Interessierte keinen Immobilienkauf mehr finanzieren. Dadurch steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter an. Die aktuellen Erstbezugsmieten reichen von 15 Euro pro Quadratmeter in Düsseldorf bis zu 21,50 Euro je Quadratmeter in München. Trotz eines für 2023 angenommenen Kaufpreiserückgangs um 9 Prozent sowie eines Mietanstiegs um 6 Prozent ist die jährliche Mietzahlung derzeit viel niedriger als die gegenüber 2021 fast verdoppelte Kreditrate. Die Verkaufszahlen für Eigentumswohnungen in den Metropolen sinken, die Attraktivität solcher Bauvorhaben ist für Investoren momentan kaum gegeben. Angesichts dessen ist davon auszugehen, dass die Mietpreise insbesondere in den Metropolen weiter steigen – und mit ihnen der politische Handlungsdruck.

### **Investitionen werden zurückkehren**

Der Immobilienmarkt befindet sich im Ruhemodus. Die Akteure

beobachten, warten auf sinkende Zinsen und attraktivere Renditen. Sobald dies der Fall sein wird, kommt auch der Transaktionsmarkt wieder in Schwung. Gerade hochwertige, neue Büroobjekte werden dann großen Absatz finden. Wenn die Rechnung von Aufwand und Ertrag für Investoren wieder aufgeht, werden perspektivisch auch Wohnprojekte erneut anziehen. Lediglich für die Handelsimmobilien fällt ein positiver Ausblick angesichts des tiefgreifenden Strukturwandels schwerer. ■

Axel Jordan ist Bereichsleiter Gewerbekunden Mittelstand & Verbund bei der DZ Hyp AG.  
E-Mail: [axel.jordan@dzhyp.de](mailto:axel.jordan@dzhyp.de)



Die DZ Hyp veröffentlicht mehrfach im Jahr in Kooperation mit der DZ Bank Immobilienmarktstudien und analysiert regelmäßig die Entwicklung der Märkte in ihren Geschäftsgebieten. Die aktuelle Studie „Immobilienmarkt Deutschland 2023/2024“ steht unter [www.dzhyp.de](http://www.dzhyp.de) zum Download bereit. Printexemplare können bei der DZ Hyp unter [presse@dzhyp.de](mailto:presse@dzhyp.de) angefordert werden.

### **Baukosten und Zinsen steigen, die Bauaktivität bricht ein**

l. S.: Zinsen in %, r. S.: Indizes 2015 = 100

