

PRESSEINFORMATION

Hamburg/Münster, den 15. Dezember 2020

DZ HYP veröffentlicht neue Studie „Immobilienmarkt Deutschland 2020/2021“

- » **Anhaltend hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt**
- » **Büroimmobilien zeigen sich robust**
- » **Neue Konzepte für lebhaftere Innenstadtquartiere**

Rund ein Jahr nach Ausbruch der Corona-Pandemie präsentiert sich der Immobilienmarkt in Deutschland als insgesamt robust. Dies gilt insbesondere für die Assetklasse Wohnen. Der gewerbliche Wohnimmobilienmarkt verzeichnet einen anhaltenden Nachfrageüberhang mit moderaten Mietpreissteigerungen. Bei Büroimmobilien sind die Flächenumsätze im Laufe des Jahres 2020 zurückgegangen. Dank niedriger Leerstände und geringer Neubautätigkeit in der Vergangenheit hat die zunehmende Zurückhaltung der Investoren bei Büroflächen bislang aber keine Auswirkungen auf die Mietentwicklung. Einzelhändler waren im Jahr 2020 zu zahlreichen Filialschließungen gezwungen. Daraus resultieren flächendeckend nachlassende Spitzenmieten und zunehmende Leerstände in den Innenstädten. Zu diesen Ergebnissen kommt eine aktuelle Studie der DZ HYP zur Entwicklung der gewerblichen Immobilienmärkte an den sieben deutschen Top-Standorten Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München.

„Ungeachtet der eingetrübten konjunkturellen Rahmenbedingungen ist das Interesse der Investoren an Immobilien in Deutschland nach wie vor hoch“, erläutert Dr. Georg Reutter, Vorsitzender des Vorstands der DZ HYP, und ergänzt mit Blick auf die Segmente: „Wir beobachten jedoch eine Verschiebung der Nachfrage. Vor der Corona-Pandemie standen Büroobjekte hoch in der Anlegergunst. Im Laufe des Jahres 2020 rückten zunehmend Handelsobjekte im Nahversorgungsbereich sowie Logistikimmobilien in den Fokus. Die stabilste Assetklasse bleiben die Wohnimmobilien.“

Neben den günstigen Finanzierungsbedingungen scheint die Bedeutung der eigenen vier Wände inmitten von Lockdown, Kontaktbeschränkungen und Heimarbeit noch einmal größer zu werden. Dies erklärt, warum die Nachfrage im Laufe der Krise kontinuierlich stieg.“

Die Ergebnisse der Studie im Detail:

Wohnungsmieten in den Metropolen mit spürbarer Spannbreite

Die Corona-Pandemie hat den Bedarf an Wohnraum nicht beeinflusst. Eine unverändert hohe Nachfrage trifft in den Metropolen auf ein zu knappes Angebot. Diese Entwicklung begleitete den Wohnungsmarkt in der gesamten vergangenen Dekade, wenngleich die damit einhergehende Dynamik der Mietpreise seit 2017 etwas nachlässt. An den Top-Standorten legten die Erstbezugs- und die Bestandsmieten im laufenden Jahr noch rund 3 Prozent zu, während es 2017 noch mehr als 8 Prozent waren. Ursächlich hierfür sind ein abnehmender Einwohnerzuwachs in den Metropolen, das bereits hohe Mietniveau sowie der spürbar angezogene Geschosswohnungsbau. Wurden vor zehn Jahren in Deutschland noch rund 50.000 Wohnungen fertiggestellt, hat sich dieser Wert mittlerweile verdreifacht. Berlin konnte die Zahl der gebauten Wohnungen in den vergangenen zehn Jahren sogar verfünffachen. Hinsichtlich der Erstbezugsmieten besteht eine Spannbreite von rund 7 Euro je Quadratmeter unter den analysierten Standorten. Während der Wert in Düsseldorf zum Ende des dritten Quartals 2020 bei 13,30 Euro je Quadratmeter lag, kosteten Mietwohnungen in München 20 Euro je Quadratmeter. Bei den Bestandswohnungen ist Berlin mit 10,70 Euro je Quadratmeter der günstigste Top-Standort. Spitzenreiter ist auch hier München mit einem Quadratmeterpreis von 17,70 Euro. Im Jahr 2021 ist mit einer weiter nachlassenden Dynamik zu rechnen. Für ein Szenario stagnierender oder rückläufiger Mieten müssten die wirtschaftlichen Belastungen jedoch spürbar schwerwiegender ausfallen als bislang angenommen.

Corona-Pandemie wirkt sich indirekt auf den Wohnungsmarkt aus

2020 bekam der Megatrend der Digitalisierung einen unerwarteten Schub. Flexibles Arbeiten dürfte dauerhaft Bestand haben und die Nachfrage nach Wohnraum beeinflussen. Ein räumlich getrenntes Arbeitszimmer ist für die regelmäßige Heimarbeit von Vorteil. Dies lässt sich in kompakten Stadtwohnungen aber nur schwer realisieren.

Davon könnten die Randgebiete profitieren. Längere Fahrzeiten fallen umso weniger ins Gewicht, je seltener der Weg ins Büro angetreten wird. Der Umfang eines möglichen Umland-Effekts lässt sich jedoch nur schwer prognostizieren.

Büroflächenleerstand bleibt auf niedrigem Niveau

An den Top-Standorten verzeichneten die Büromärkte bis zum Einbruch der Konjunktur im Frühjahr 2020 eine dynamische Entwicklung. Ursächlich dafür war der fortschreitende Mangel an verfügbaren Flächen. Mit Leerstandsquoten von vielerorts unter 2 Prozent zu Beginn des Jahres 2020 waren kaum noch Büros verfügbar. Gemessen an den Unsicherheiten bezüglich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung und der Frage nach der langfristigen Bedeutung flexiblen Arbeitens haben sich die Büromärkte in den Metropolen im Jahresverlauf als robust erwiesen. Insgesamt reduzierte sich der Büroflächenumsatz in den ersten drei Quartalen von rund 2,7 Millionen Quadratmeter im Jahr 2019 auf etwa 1,7 Millionen Quadratmeter im laufenden Jahr. Zeitgleich zeigen die stabilen Leerstandsquoten und Spitzenmieten, dass attraktive Büros gefragt bleiben. Die Bandbreite reichte von 1,5 Prozent in Berlin bis zu 6,9 Prozent in Frankfurt. Im Durchschnitt der sieben Top-Standorte standen Ende September 2020 rund 3 Prozent der Flächen leer. Noch niedriger fielen die Leerstände lediglich zu Beginn der 1990er Jahre und zur Jahrtausendwende aus. Die Spitzenmiete für Büroflächen konnte ihr hohes Niveau im Jahresverlauf halten. An fünf von sieben Top-Standorten legte sie sogar um jeweils 1 Euro zu. Die niedrigste Miete in Spitzenlagen verzeichnete am Ende des dritten Quartals 2020 Köln mit 23,50 Euro je Quadratmeter. Der teuerste Standort war Frankfurt mit 41 Euro je Quadratmeter. 2021 dürfte der Büroflächenbedarf schwächer ausfallen und sich dämpfend auf die Mietentwicklung auswirken. Freistehende Flächen werden angesichts des niedrigen Ausgangsniveaus jedoch überschaubar bleiben, sodass ausgeprägte Mietrückgänge unwahrscheinlich sind.

Beschleunigter Strukturwandel im Einzelhandel

Das veränderte Einkaufsverhalten der Konsumenten reduziert den Verkaufsflächenbedarf in den Innenstädten. Dieser Strukturwandel war bereits vor der Corona-Pandemie in vollem Gang und wurde durch diese beschleunigt. 2017 hatte die Spitzenmiete an den Top-Standorten ihren Rekordwert von durchschnittlich rund 300 Euro je Quadratmeter erreicht und stagniert seither auf diesem hohen Niveau. Spürbare Mietrückgänge wie in anderen Städten blieben in den Metropolen zunächst

aus. Die wachsende Belastung durch den E-Commerce konnte dank eines hohen Kundenaufkommens, einer meist überdurchschnittlichen Kaufkraft und einem langfristigen Tourismuspotenzial kompensiert werden. Mit dem Lockdown im Frühjahr und der darauffolgenden Rezession gaben die Spitzenmieten im Jahr 2020 erstmals auch an den meisten Top-Standorten nach. Lediglich in Düsseldorf (285 Euro je Quadratmeter) und München (345 Euro je Quadratmeter) stagnierten die Werte zum Ende des dritten Quartals auf gleichbleibend hohem Niveau. Mittelfristig ist weiterhin mit moderat sinkenden Spitzenmieten zu rechnen. Insgesamt werden die Metropolen jedoch auch nach der Rezession attraktive Shopping-Destinationen bleiben.

Innenstadtquartiere als Chance für die Cities

Der strukturelle Branchenwandel und die Krise zahlreicher Retailer bedeuten für innerstädtische Lagen zeitgleich auch Chancen. Sie sind gut erreichbar und haben ein großes gastronomisches wie auch kulturelles Angebot. Hinzu kommen die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Die Verbindung aus Aufenthaltsqualität und Zentralität macht sie attraktiv für diverse alternative Nutzungen. Infrage kommen Wohnungen, Hotels, Fitness- und Freizeiteinrichtungen sowie City-Logistik. Gerade letztere ist vor dem Hintergrund des dynamisch wachsenden Online-Handels zunehmend auf zentrale Flächen angewiesen. Die Zukunft der Innenstädte könnte bei entsprechenden Investitionen in alternative Nutzungen weniger in reinen Einkaufsmeilen und mehr in heterogenen Mixed-Use-Quartieren liegen.

Die DZ HYP analysiert regelmäßig die Entwicklung der Immobilienmärkte in ihren Geschäftsgebieten. Die aktuelle Studie „Der Immobilienmarkt Deutschland 2020/2021“ steht unter www.dzhyp.de zum Download bereit oder kann bei der DZ HYP angefordert werden. Grafiken werden gern zur Verfügung gestellt.

Über die DZ HYP AG

Die DZ HYP ist eine führende Immobilienbank in Deutschland und Kompetenzzentrum für Öffentliche Kunden in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken. Ihre Kunden und Partner bedient die DZ HYP mit einem umfassenden Angebot in den drei Geschäftsfeldern Firmenkunden, Privatkunden sowie Öffentliche Kunden. Die Bank ist mit zwei Hauptstandorten in Hamburg und Münster sowie mit Immobilienzentren in den Wirtschaftsmetropolen und weiteren Regionalbüros bundesweit präsent. Weitere Informationen unter www.dzhyp.de.

Ansprechpartnerin

Julia Jordan
Abteilungsleiterin Kommunikation und Marketing
DZ HYP AG
Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Telefon +49 40 3334-2583
E-Mail: julia.jordan@dzhyp.de