

PRESSEINFORMATION

Hamburg/Münster, den 16. November 2021

DZ HYP veröffentlicht neue Studie „Immobilienmärkte in Hessen, Rheinland-Pfalz und im Saarland 2021/2022“

- » **Breite Spanne bei Preisen, Flächen und Renditen**
- » **Anhaltender Aufwind am Wohnungsmarkt**
- » **Entwicklung im Bürosegment stabil**

Die Immobilienmärkte in Hessen, Rheinland-Pfalz und im Saarland folgen den bundesweiten Trends und werden entsprechend von den Folgen der Corona-Pandemie beeinflusst. Das zeigt sich insbesondere in den steigenden Kauf- und Mietpreisen am Wohnungsmarkt. Selbst in Frankfurt ziehen diese trotz des hohen Niveaus weiter an. Während die Kaufpreise im Jahresvergleich noch stärker zunehmen als 2019, hat sich der Mietanstieg verlangsamt. Im Einzelhandel hingegen sinken die Spitzenmieten unter anderem wegen des boomenden Online-Handels. Die Büromieten wiederum blieben 2021 trotz Homeoffice, flexibler Arbeit und zunehmender Digitalisierung stabil. Die betrachteten Standorte weisen insgesamt aber spürbare Unterschiede hinsichtlich ihrer jeweiligen Marktdynamik auf.

Zu diesen zentralen Ergebnissen kommt die aktuelle Studie der DZ HYP „Immobilienmärkte in Hessen, Rheinland-Pfalz und im Saarland 2021/2022“. Gegenstand der Untersuchung sind die Segmente Einzelhandel, Büro und Wohnen an zehn Standorten, die die wirtschaftliche und demografische Bandbreite der drei Bundesländer repräsentieren. Dies sind die Oberzentren Gießen, Fulda, Kassel, Kaiserlautern, Trier und Saarbrücken sowie das Rhein-Main-Gebiet mit den Städten Frankfurt, Darmstadt, Mainz und Wiesbaden. Ralf Streckfuss, Leiter Immobilienzentrum Frankfurt bei der DZ HYP erläutert: „Die

betrachteten Städte in Hessen, Rheinland-Pfalz und im Saarland unterscheiden sich hinsichtlich Größe, Dynamik, Bevölkerungswachstum, Charakter und wirtschaftlicher Entwicklung erheblich voneinander. Die Corona-Pandemie hat bisherige Tendenzen in den Segmenten Einzelhandel, Büro und Wohnen allerdings nahezu überall verstärkt. So profitieren Städte mit hoher Lebensqualität, relativ günstigen Wohnungsmärkten und guter Erreichbarkeit beispielsweise vom vermehrten Arbeiten zuhause. In einem Exkurs befasst sich unsere Studie deshalb ausführlich mit dem Homeoffice-Effekt am Beispiel des Rhein-Main-Gebiets.“

Die Ergebnisse der Studie im Detail:

Trotz Nachholbedarf beim Shopping sinken Mieten im Einzelhandel

Der innerstädtische Einzelhandel hat sich nicht nur durch das boomende Online-Shopping verschlechtert. Auch das verlangsamte Bevölkerungswachstum sowie das coronabedingt schwächere Geschäftsreisen- und Tourismusgeschäft machen sich bemerkbar. Zudem reduzierte die Homeoffice-Nutzung die Zahl der Pendler, die in der City einkaufen. Es ist jedoch wahrscheinlich, dass durch die bereits wieder sichtbar gestiegenen Passantenzahlen in der zweiten Jahreshälfte 2021 höhere Umsätze und ein erfreulicheres Weihnachtsgeschäft erzielt werden. Die Herausforderungen für den Innenstadthandel werden die Pandemie aber überdauern.

In allen untersuchten Städten sind die Spitzenmieten im Einzelhandel gesunken. Der Mietrückgang fällt aufgrund der verschiedenen Charakteristiken der einzelnen Standorte jedoch unterschiedlich aus. Er reicht von rund 2 Prozent in Frankfurt bis zu gut 18 Prozent in Gießen. Eher geringe Abschwächungen sind auch in Kassel und Trier zu verzeichnen. In den übrigen sieben Städten gaben die Spitzenmieten zwischen 7 und 13 Prozent nach. Das Mietniveau reicht somit von unter 50 Euro je Quadratmeter in Fulda bis zu 125 Euro je Quadratmeter in Wiesbaden. Am Top-Standort Frankfurt lag die Spitzenmiete zur Jahresmitte 2021 bei 280 Euro je Quadratmeter. Der derzeitige Mietrückgang wird sich trotz des beginnenden Strukturwandels im innerstädtischen Einzelhandel voraussichtlich weiter fortsetzen.

Im Bürosegment bleiben die Mieten und Renditen stabil

Auch auf dem Büromarkt weisen die betrachteten Städte spürbare Unterschiede auf. So reicht die Bandbreite der Flächen von rund 400.000 Quadratmetern in Fulda bis zu mehr als 10 Millionen Quadratmetern in Frankfurt. Rund 80 Prozent der Büros sind älter als 30 Jahre und dürften die steigenden energetischen Standards nicht mehr erfüllen. Entsprechend groß ist der Sanierungsbedarf. Das verfügbare Flächenangebot ist angesichts niedriger Leerstände mit Leerstandsquoten zwischen 3 und 4 Prozent insgesamt gering. Frankfurt bildet mit einer Leerstandsquote von 7,4 Prozent eine Ausnahme. Dennoch ist dieser Wert für den Top-Standort ebenfalls eher niedrig.

Die jährlichen Büroflächenumsätze liegen in Fulda, Gießen, Kaiserslautern und Trier unter 10.000 Quadratmetern. In Darmstadt, Kassel, Mainz, Saarbrücken und Wiesbaden werden solide fünfstelligen Flächenumsätze erzielt. Frankfurt wiederum sticht mit mehr als einer halben Million Quadratmetern pro Jahr hervor. Auch die Mieten klaffen weit auseinander. Im Rhein-Main-Gebiet werden bis zu 15,50 Euro je Quadratmeter erzielt. Frankfurt als teuerster deutscher Bürostandort hebt sich mit 41 Euro je Quadratmeter spürbar davon ab. In den übrigen sechs Standorten fallen die Bürospitzenmieten mit einer Bandbreite von 9,50 bis zu 11,50 Euro je Quadratmeter vergleichsweise niedrig aus. Auch wenn flexibles Arbeiten und der demografische Wandel in Deutschland den Büroflächenbedarf langfristig voraussichtlich dämpfen werden, dürften die Spitzenmieten im kommenden Jahr stabil bleiben.

In gefragten Lagen übertrifft der Kaufpreisanstieg die Mietentwicklung

Auf die untersuchten Wohnungsmärkte kommen ebenfalls einige Herausforderungen zu. Dazu zählen die viel diskutierte Mietregulierung und die hohen Kosten für die energetische Gebäudesanierung. Hinzu kommt die Alterung der Bevölkerung, die die Nachfrage in den kommenden Jahren spürbar beeinflussen wird. Die Kaufpreise sind zwar insbesondere für Mehrfamilienhäuser gestiegen. Die Vermietung wird angesichts des meist noch knappen Angebots jedoch weiterhin kaum Schwierigkeiten bereiten.

Die höheren Neubauzahlen und die schwächere Einwohnerentwicklung sprechen allerdings für eine verlangsamte Mietentwicklung. In den untersuchten Oberzentren dürfte sich das jährliche Mietplus auf rund 2 Prozent bis zum Ende des kommenden Jahres abbremsen. Im Vergleich zum ähnlich ausgeprägten Anstieg der Wohnungsmieten haben sich die Preise für Eigenheime innerhalb des vergangenen Jahrzehnts differenzierter entwickelt. Am stärksten ist die Steigerung in Frankfurt mit 130 Prozent. In Mainz und Wiesbaden haben sich die Kaufpreise verdoppelt. In den übrigen Standorten entsprach ihre Entwicklung hingegen in etwa dem Verhältnis des Mietpreisanstiegs.

Die DZ HYP analysiert regelmäßig die Entwicklung der Immobilienmärkte in ihren Geschäftsgebieten. Die aktuelle Studie „Immobilienmärkte in Hessen, Rheinland-Pfalz und im Saarland 2021/2022“ steht unter <http://www.dzhyp.de/de/ueber-uns/markt-research> zum Download bereit und 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 Geschäftsfeldern Firmenkunden, Öffentliche Kunden und Privatkunden. Die Bank ist mit zwei Hauptsitzen in Hamburg und Münster sowie mit Immobilienzentren in den Wirtschaftsmetropolen und weiteren Regionalbüros bundesweit präsent. Detaillierte Informationen unter www.dzhyp.de.

Ansprechpartnerin

Julia Jordan
Abteilungsleiterin Kommunikation und Marketing
Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Telefon + 49 (0)40 3334-2583
julia.jordan@dzhyp.de