PRESSEINFORMATION

Hamburg/Münster, den 14. März 2022

DZ HYP-Studie „Regionale Immobilienzentren 2022“: Assetklasse Büro weiterhin gefragt

- **Bürospitzenmieten: leichter Anstieg trotz höheren Leerstands**
- **Attraktive Büroflächen zur Förderung der Kommunikation**
- **Einzelhandel: Mietrenditen steigen wieder**

Die DZ HYP hat heute ihre aktuelle Studie „Regionale Immobilienzentren 2022“ veröffentlicht. Darin wird die Entwicklung der Segmente Büro und Einzelhandel in zwölf regionalen Oberzentren analysiert und zur besseren Einordnung mit den sieben Top-Standorten verglichen. Aus der Studie geht hervor, dass sich der Büroleerstand 2021 wie bereits im Vorjahr ausweitete. Ursächlich dafür war neben einer schwächeren Nachfrage vor allem die angezogene Bautätigkeit. Die sieben deutschen Top-Standorte waren mit einer Leerstandsquote von 4,5 Prozent stärker betroffen als die Oberzentren mit 4,1 Prozent. Gleichzeitig stiegen die Spitzenmieten angesichts einer zunehmenden Nachfrage nach attraktiven Flächen. Dies führte zu weiter sinkenden Mietrenditen. Anders als im Bürosegment gingen die Spitzenmieten im Einzelhandel weiter zurück. Davon waren die Oberzentren mit -6,3 Prozent etwa genauso stark betroffen wie die Top-Standorte mit -6,5 Prozent. Die Mietrenditen im Handel wiederum stiegen entgegen dem Trend.

Das sind die zentralen Ergebnisse der aktuellen DZ HYP Studie, in der die Entwicklungen in den zwölf regionalen Zentren Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster und Nürnberg sowie den sieben deutschen Top-Standorten Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München untersucht werden.

Dr. Georg Reutter, Vorsitzender des Vorstands der DZ HYP, erklärt: „Zwei Jahre Pandemie haben den Bedarf für Büro- und Einzelhandelsflächen verändert. Während bei Büros die Kommunikation im Vordergrund steht, muss sich der Einzelhandel an das veränderte Konsumverhalten anpassen. Wie schwerwiegend die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffs auf die Ukraine durch Sanktionen oder spürbar steigende Energiepreise ausfallen, lässt sich heute kaum abschätzen. Das Interesse an den als solide geltenden deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilien könnte als Folge eines steigenden Sicherheitsbedürfnisses der Anleger aber hoch bleiben."

Die Ergebnisse im Detail

Büroflächenumsatz nimmt wieder zu

Die 19 betrachteten Standorte verzeichnen zusammen einen Büroflächenbestand von 114,5 Millionen Quadratmetern. Das ist fast ein Drittel der in Deutschland verfügbaren Bürofläche. Auf die zwölf Oberzentren entfallen rund 32 Millionen Quadratmeter. Die Standortgröße reicht von 1,5 Millionen in Augsburg bis zu 4,6 Millionen Quadratmetern in Hannover, dem größten Büromarkt unterhalb der sieben Metropolen. Der Büroflächenumsatz konnte 2021 gegenüber dem Vorjahr zulegen und fiel insgesamt mit 3,9 Millionen Quadratmetern um ein Fünftel höher als im Vorjahr aus. Dennoch sind die Vermietungsaktivitäten noch spürbar vom Niveau vor der Corona-Pandemie entfernt. 2020 und 2021 ergab sich für die Top-Standorte ein kumulierter Büroflächenneuzugang von 2,7 Millionen Quadratmetern. Davon entfielen rund 40 Prozent auf Berlin als größtem deutschem Bürostandort.

Bürospitzenmieten erhöhten sich

Die Leerstandsquote weitete sich 2021 wie im Vorjahr aus. Dazu hat vor allem die angezogene Bautätigkeit beigetragen. Die vor der Pandemie verknappte Angebotslage hat sich dadurch etwas entspannt, weil auch größere Büroflächen wieder kurzfristig verfügbar sind. Steigende Leerstände gingen in der Vergangenheit meist mit rückläufigen Spitzenmieten einher. Der vor der Pandemie hohe Anstieg der Miete setzte sich zwar nicht fort. Aber nach der 2020 stabilen Entwicklung zogen die Spitzenmieten 2021 bereits wieder leicht an. Die von vielen Unternehmen während der Corona-Pandemie ausgearbeiteten Bürokonzepte zum hybriden Arbeiten werten das Büro zur Kommunikationszentrale auf.

Dafür werden moderne, offene und einladende Flächen benötigt, die aber nach wie vor am Markt kaum verfügbar sind. In den Oberzentren betrug die durchschnittliche Spitzenmiete Ende vergangenen Jahres 15,60 Euro je Quadratmeter und damit 1,8 Prozent mehr als 2020. Der günstigste regionale Standort war Darmstadt mit 13,40 Euro pro Quadratmeter. In Hannover, Leipzig und Mannheim lag der Quadratmeterpreis mit 17,00 Euro spürbar darüber. An den sieben Top-Standorten fiel der Mietanstieg mit durchschnittlich 2,9 Prozent kräftiger aus. Dabei konnte der Berliner Büromarkt mit seinem hohen Marktanteil die durchschnittliche Spitzenmiete der Top-Standorte auf 34,90 Euro pro Quadratmeter anheben. Die Bandbreite reicht von 24,00 Euro in Stuttgart bis zu 42 Euro in Frankfurt.

Das hohe Anlegerinteresse an erstklassigen Büroobjekten ließ die anfänglichen Mietrenditen 2021 erneut sinken. Die Spanne reicht an den sieben Top-Standorten von 2,5 Prozent in Berlin bis zu 3,0 Prozent in Köln. In den Oberzentren war die Renditespreizung größer. Die niedrigsten Mietrenditen entfielen auf die beiden dynamisch wachsenden sächsischen Städte Dresden und Leipzig mit 3,4 beziehungsweise 3,5 Prozent. Beim Gros der Oberzentren lag der Wert bei rund 4 Prozent. Lediglich in Bremen war das Renditeniveau um einen halben Prozentpunkt höher.

Der Anteil der Beschäftigten, die zumindest teilweise von zu Hause aus arbeiten, hat zugenommen. Dieser Trend zum Homeoffice dürfte weiter anhalten. Daher sind neu gestaltete, attraktive Flächen vermehrt gefragt. Denn Kommunikation und Teamwork werden stärker im Fokus stehen. Die Bereitschaft, dafür höhere Mieten zu zahlen, ist vorhanden. Das Angebot entsprechender Flächen ist jedoch knapp. Insofern ist mit weiter steigenden Mieten zu rechnen. Gleichzeitig ist mit einem zunehmendem Leerstand nicht mehr zeitgemäßer Flächen zu rechnen.

Einzelhandel: Flächenvolumen auf solidem Niveau

Nach dem bis weit in den Frühling 2021 dauernden Lockdown belebte sich der stationäre Einzelhandel wieder. Durch die spürbar zunehmenden Corona-Infektionen ab dem Herbst und damit einhergehenden Restriktionen schwächte sich der begonnene Aufschwung schnell wieder ab. Dennoch blieb das Volumen der in der Innenstadt verfügbaren Flächen gegenüber dem Vorjahr stabil. Der größte Anteil der Vermietungen entfiel auf Gastronomie

und Lebensmittelhandel gefolgt von Mode und Textilien. Den geringsten Flächenanteil machten Sport beziehungsweise Outdoor sowie Heim- und Wohnbedarf aus.

Spitzenmieten sinken an allen Standorten

Im vergangenen Jahr sind die Spitzenmieten im Handel in den Oberzentren zurückgegangen. Der Durchschnittswert lag bei rund 116 Euro je Quadratmeter und damit 6,3 Prozent unter dem Vorjahreswert. An sechs der regionalen Standorte waren unter 100 Euro pro Quadratmeter zu zahlen. Am niedrigsten war das Mietniveau in Essen mit 78 Euro, am höchsten in Hannover mit einem Quadratmeterpreis von 175 Euro. Am stärksten ging die Spitzenmiete in Essen mit einem Wert von 10,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurück, gefolgt von Augsburg (9,5 Prozent), Leipzig (8,3 Prozent) und Bremen (8,0 Prozent). Nürnberg (3,4 Prozent) und Hannover (2,8 Prozent) verzeichneten einen geringeren Rückgang. In den Metropolen sank die Spitzenmiete bis Ende 2021 auf rund 265 Euro pro Quadratmeter. Damit reduzierte sich der Wert gegenüber 2020 um 6,5 Prozent. Mit 205 Euro pro Quadratmeter war Stuttgart der günstigste Top-Standort, München mit nach wie vor 315 Euro der teuerste. So verzeichnete die Spitzenmiete in Stuttgart gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang von 8,9 Prozent gefolgt von Hamburg mit 7,4 Prozent. In Düsseldorf sank die Miete um lediglich 1,8 Prozent.

Die rückläufige Entwicklung dürfte sich auch im laufenden Jahr fortsetzen. In den Oberzentren sind Ende 2022 durchschnittlich 113 Euro pro Quadratmeter zu erwarten und damit rund 3 Prozent weniger als im Vorjahr. Dagegen dürfte sich der Mietrückgang an den Top-Standorten spürbarer verlangsamen. Flächen in Innenstadtlagen werden vielfach im Fokus neuer Anbieter stehen, die bislang nicht in den 1A-Lagen vertreten waren. Hier sind für das laufende Jahr durchschnittlich knapp 260 Euro pro Quadratmeter zu erwarten und damit rund 1,5 Prozent weniger als 2021.

Mietrenditen im Handel stiegen entgegen dem Trend

Während Handelsimmobilien im Bereich der Nahversorgung weiterhin gefragt sind, ist das Anlegerverhalten gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel und Shopping-Centern zurückhaltend. Gleichwohl haben sich die anfänglichen Mietrenditen entgegengesetzt zum fallenden Trend am Immobilienmarkt wieder ausgeweitet. In den Oberzentren reichten sie von 3,7 Prozent in Münster und Nürnberg bis zu 4,6 Prozent in Darmstadt und 4,9 Prozent in

Essen. An den Top-Standorten wurden Werte zwischen 2,8 Prozent in München und 3,4 Prozent in Stuttgart erzielt.

Die DZ HYP analysiert regelmäßig die Entwicklung der Immobilienmärkte in ihren Geschäftsgebieten. Die aktuelle Studie „Regionale Immobilienzentren Deutschland 2022“ 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 Kompetenzcenter 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