

PRESSEINFORMATION

Hamburg/Münster, den 23. Mai 2022

DZ HYP veröffentlicht neue Studie Immobilienmarkt Bayern 2022

- » **Mietanstieg an bayerischen Büromärkten hält an**
- » **Einzelhandel: Neuausrichtung der Innenstadtkonzepte**
- » **Wohnungsmieten auf bundesweitem Niveau**

Die DZ HYP hat heute ihre aktuelle Studie „Immobilienmarkt Bayern 2022“ veröffentlicht. Darin wird die Entwicklung der Segmente Büro, Einzelhandel und Wohnen in der Landeshauptstadt München sowie an sieben bayerischen Oberzentren analysiert. Der bayerische Immobilienmarkt profitiert von der wirtschaftlichen Erfolgsgeschichte des Bundeslandes durch eine hohe Nachfrage nach Wohnungen und Gewerbeflächen. So verzeichnet die Landeshauptstadt München in allen Marktsegmenten sehr gute Werte. Die anhaltende Flächennachfrage auf dem Büromarkt hat an den bayerischen Immobilienstandorten für einen erneuten Anstieg der Mieten gesorgt. Hybride Konzepte verstärken die Bedeutung des Büros. Im Hinblick auf den Einzelhandel entwickelten sich die sieben untersuchten Oberzentren standortbezogen heterogen. Währenddessen liegen Bayerns Wohnungsmieten weitgehend auf bundesweitem Niveau.

Das sind die zentralen Ergebnisse des vorliegenden Marktberichts. Darin werden neben der Landeshauptstadt München die Städte Augsburg, Erlangen, Fürth, Ingolstadt, Nürnberg, Regensburg, Würzburg sowie der Landkreis München analysiert. An den betrachteten Standorten leben knapp drei Millionen Menschen und damit rund ein Viertel der bayerischen Bevölkerung.

Dr. René Beckert, Leiter des DZ HYP Immobilienzentrums München erklärt: „Der Bedarf für Büro- und Handelsflächen geht sukzessive zurück, verursacht vom höheren Homeoffice-Anteil und dem wachsenden Online-Shopping. Attraktive Flächen zum Arbeiten und Einkaufen werden aber weiterhin gebraucht und sind entsprechend gefragt. Wir sind überzeugt, dass sich die bayerischen Immobilienstandorte auch dank ihrer wirtschaftlichen Stärke, renommierten Universitäten und einer hohen Lebensqualität weiterhin positiv entwickeln werden. Steigende Energie- und Lebensmittelpreise sowie eine mögliche Corona-Herbstwelle werden auch hier spürbar sein, sind für die starken Standorte dennoch verkraftbar.“

Büromarkt: Mieten steigen weiter

Die acht bayerischen Großstädte und der Landkreis München verfügen zusammen über rund 27,5 Millionen Quadratmeter Bürofläche. Davon entfallen 18 Millionen Quadratmeter allein auf den Großraum München. Nürnberg, Fürth und Erlangen weisen einen gemeinsamen Flächenbestand von rund 5,4 Millionen Quadratmetern auf. Die weiteren vier Büromärkte Augsburg, Ingolstadt, Regensburg und Würzburg erreichen zusammen etwas mehr als 4 Millionen Quadratmeter. Die beiden kleinsten Standorte sind Fürth und Ingolstadt mit jeweils deutlich unter einer Million Quadratmeter Bürofläche.

Coronabedingt ging der kumulierte Büroflächenumsatz 2021 gegenüber dem Vorjahr zurück. In München hingegen hat sich die Vermietungsaktivität im vergangenen Jahr erholt. Obwohl die fertiggestellte Nutzfläche von Bürogebäuden in Bayern kaum zulegen konnte, hat sich der Flächenneuzugang an den acht betrachteten Standorten seit 2019 ausgeweitet. An den untersuchten Oberzentren fiel dieser vor allem in Augsburg, Erlangen und Regensburg höher als in den Vorjahren aus. Durch eine steigende Bürobeschäftigung bauten sich die Leerstände an den Büromärkten seit 2010 erheblich ab. In Augsburg, Fürth und Würzburg ging die Quote von 2019 bis 2021 sogar trotz Corona-Pandemie und hybridem Arbeitskonzept weiter zurück. In München hingegen ist diese gestiegen. Dazu hat auch der angezogene Bürobau beigetragen. Trotz gestiegener Leerstände wies die Spitzenmiete in München im vergangenen Jahr mit 41,50 Euro ein spürbares Plus auf. Das teuerste bayerische Oberzentrum ist Nürnberg mit einer Spitzenmiete von 16 Euro pro Quadratmeter. Die günstigsten Standorte sind Fürth und Würzburg mit 12,30 beziehungsweise 12,40 Euro pro Quadratmeter. In Augsburg, Erlangen, Ingolstadt und Regensburg liegt der Mietpreis zwischen 13,50 und 14,60 Euro.

Der Trend zum Homeoffice dürfte auch zukünftig anhalten. Für das hybride Bürokonzept werden neue, kommunikationsfördernde Flächen entwickelt. Trotzdem dürften die Spitzenmieten weiter steigen. Ausgesprägte wirtschaftliche Verwerfungen als Folge des Ukraine-Kriegs könnten sich hingegen auch auf den Büromarkt auswirken und die Flächennachfrage sowie die Mieten belasten.

Einzelhandel: Spitzenmieten sinken an allen Standorten

Mit der Corona-Pandemie gingen im vergangenen Jahr erneut hohe Umsatzeinbußen im Einzelhandel einher. Dies verhalf dem E-Commerce zu einem weiteren Schub. Bei Mode, Schuhen und Elektronik haben Online-Umsätze einen Anteil von bis zu 40 Prozent. Besonders das Segment Mode und Textilien ist von dem virtuellen Shopping betroffen. Zusätzlich stagniert das Umsatzvolumen in dem Segment. Profitieren konnte der Einzelhandel von einem spürbaren Einwohnerzuwachs und einem florierenden Tourismus.

Im vergangenen Jahr ist die Spitzenmiete gegenüber 2020 an allen untersuchten Standorten gesunken. Unter den Oberzentren erreichten lediglich Nürnberg und Würzburg dreistellige Werte mit 140 beziehungsweise 112 Euro pro Quadratmeter. In den anderen untersuchten Großstädten lag die Spitzenmiete darunter. In München hingegen war der Quadratmeterpreis mit 315 Euro fast neunmal so hoch wie in Fürth als günstigstem Standort mit 37 Euro. Am stärksten ist die Miete in Augsburg um 9,5 Prozent gesunken, gefolgt von Regensburg um 6,9 Prozent. Nürnberg und Erlangen verzeichneten einen geringeren Rückgang um 3,4 beziehungsweise 3,0 Prozent. Der sinkende Flächenbedarf des Innenstadthandels dürfte sich weiter fortsetzen. Zudem könnten sich die wirtschaftlichen Folgen des Ukraine-Kriegs wie die erheblichen Preissteigerungen bei Energie und Nahrungsmitteln dämpfend auf die Entwicklung auswirken. Gleichzeitig bieten sinkende Mieten und frei werdende Verkaufsflächen Anbietern eine Chance, die bislang nicht in den sehr guten Lagen vertreten sind. Für den langfristigen Erfolg sind passende Innenstadt- und Verkehrskonzepte notwendig. Dabei könnten sich die Mieten je nach Standortpotenzial unterschiedlich entwickeln. Der rückläufige Trend dürfte sich abflachen.

Vermehrter Wohnungsbau durch hohe Nachfrage

Der Wohnimmobilienmarkt blieb auch während der Corona-Pandemie auf Wachstumskurs. Doch das Angebot ist an den meisten Standorten nach wie vor knapp. Auf die hohe Nachfrage haben insbesondere die bayerischen Großstädte Ingolstadt und Regensburg mit

einem ausgesprägten Neubau reagiert. Zum Jahresende 2021 stiegen die Baukosten spürbar an. Dazu haben die ausgelastete Bauwirtschaft und steigende Preise der Materialien durch einen zunehmenden Baustoffmangel beigetragen, der sich im laufenden Jahr weiter verschärft hat. Als Folge des hohen Wohnungsbedarfs und der guten Lage auf dem Arbeitsmarkt sind die Mieten und Kaufpreise in Bayern gestiegen. Das südliche Bundesland ist ein erwartungsgemäß teurer Wohnungsmarkt. Allerdings liegen die Mieten weitgehend auf bundesweitem Niveau. Eine Ausnahme stellt München dar. Im vergangenen Jahr lag dort die durchschnittliche Erstbezugsmiete bei 20,80 Euro pro Quadratmeter. Die bayerischen Oberzentren verzeichneten einen durchschnittlichen Wert von 12,70 Euro. Fürth und Nürnberg waren mit 11,50 beziehungsweise 12,40 Euro pro Quadratmeter etwas günstiger. Am teuersten waren Erlangen mit 13,40 Euro und Ingolstadt mit 13,50 Euro pro Quadratmeter. Auch die Preise für Mehrfamilienhäuser stiegen im vergangenen Jahr. Grund dafür ist der fortwährende Anlagedruck.

Der Wohnungsmarkt steht vor vielen Herausforderungen. Dazu zählen die Mietregulierung, die Senkung der Klimagasemissionen sowie hohe Baukosten. Jüngst ist noch der schnelle Ausstieg aus Öl und Gas hinzugekommen. Aufgrund der Möglichkeit des mobilen Arbeitens wird sich die Immobiliennachfrage vermutlich dauerhaft ändern. Profitieren dürften davon tendenziell Standorte mit guter Erreichbarkeit und günstigen Wohnungsmärkten.

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 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