

PRESSEINFORMATION

Hamburg/Münster, den 9. Mai 2023

DZ HYP veröffentlicht neue Studie „Immobilienmarkt Norddeutschland 2023“

- » **Handelsimmobilien stehen unter Druck und verzeichnen Mietrückgang**
- » **Büromarkt muss neue Kriterien für Arbeitsflächen erfüllen**
- » **Norddeutsche Wohnungsmieten steigen langsamer als im Bundesvergleich**

Die DZ HYP hat heute ihre aktuelle Studie „Immobilienmarkt Norddeutschland 2023“ veröffentlicht. Diese analysiert die Entwicklung der Segmente Handel, Büro und Wohnen an den norddeutschen Standorten Hamburg, Bremen, Hannover, Braunschweig, Kiel, Lübeck, Oldenburg und Osnabrück. Dem bundesweiten Trend folgend sehen sich auch die norddeutschen Standorte mit einem Wandel am Immobilienmarkt konfrontiert.

Die seit Anfang 2022 kräftig gestiegenen Zinsen und Anleiherenditen schlagen sich in rückläufigen Kaufpreisen und steigenden Mietrenditen in allen Marktsegmenten nieder. Innerhalb der einzelnen Segmente entwickelt sich die Miete hingegen differenziert. Bedingt durch veränderte Arbeitsanforderungen und ein geringes Angebot an modernen Objekten verzeichnet der norddeutsche Büromarkt im Spitzensegment spürbar steigende Mieten. Auch bei Wohnimmobilien legen diese weiter zu, wenn auch weniger als im bundesweiten Durchschnitt. Ursache ist das knappe Angebot, das einer hohen Nachfrage durch Zuwanderung sowie fehlenden Eigenheimkäufen gegenübersteht. Der stationäre Handel hingegen setzt seinen Mietrückgang fort. Verantwortlich dafür sind der rückläufige Verkaufsflächenbedarf sowie zahlreiche Insolvenzen.

„Der Immobilienmarkt im norddeutschen Raum unterzieht sich einem Wandel. Das manifestiert sich beispielsweise im Büromarkt und im stationären Einzelhandel. Letzterer hat eine Zukunft, benötigt aber deutlich weniger Fläche. Erfreulicherweise haben sich negative Prophezeiungen in der Vergangenheit für den Büromarkt nicht realisiert. Doch die Anforderungen an Arbeitsräume verändern sich. Mit Blick auf den Wohnungsmarkt rechnen wir mit einem Mietanstieg von rund 4 Prozent“, betont Thomas Näser, Leiter des DZ HYP Immobilienzentrums Hamburg.

Handelsimmobilien: In kleinen Schritten zum Erfolg

Die Belastungen für den Einzelhandel dauern auch nach zwei Pandemie Jahren weiter an. Die hohe Inflation bremst die Erholung und bewirkt einen Kaufkraftverlust der privaten Haushalte. Hamburg als Top-Standort hat die angespannte Lage im Innenstadthandel vergleichsweise gut verkraftet. Hier ging die Spitzenmiete prozentual etwas leichter zurück als in den Oberzentren und lag 2022 bei 240 Euro je Quadratmeter. Damit übertraf sie spürbar die durchschnittliche Spitzenmiete von rund 100 Euro je Quadratmeter an den regionalen Standorten. Hier zeigt sich eine große Bandbreite der Spitzenmiete an den untersuchten Oberzentren: Hannover ist mit durchschnittlich 165 Euro je Quadratmeter dabei der Spitzenreiter und Kiel bildet mit durchschnittlich 55 Euro je Quadratmeter das Schlusslicht. Die Zukunft des Handels wird wesentlich von den Themen Digitalisierung, Nachhaltigkeit sowie Preissensibilität geprägt werden.

Büroimmobilien: Moderne Büroflächen sind gefragt

Der Arbeitsmarkt zeigt sich trotz wirtschaftlicher Krisen in seiner Gesamtheit robust. Jedoch steigen die qualitativen Anforderungen an Büroimmobilien, weil moderne und attraktive sowie verkehrsgünstig gelegene Arbeitsplätze benötigt werden. Die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen übersteigt aber das vorhandene Angebot und treibt die Spitzenmieten weiter an. Als Folge des schwachen Neubaus ist das Flächenangebot an fast allen betrachteten Standorten knapp. Der Büroflächenumsatz der norddeutschen Bürostandorte weist dabei große Unterschiede auf: fast 90 Prozent entfallen auf Bremen, Hannover und Hamburg.

Die durchschnittliche Spitzenmiete ist in den norddeutschen Oberzentren auf 15,30 Euro je Quadratmeter gestiegen. Hannover verfügt über eine große Bürofläche, deren Spitzenmiete bei rund 18,50 Euro je Quadratmeter liegt. Hamburgs Spitzenmiete ist mit fast 34 Euro je Quadratmeter mehr als doppelt so hoch wie der Durchschnitt der Oberzentren. Bedingt

durch den gebremsten Bürobau und den Bedarf an hochwertigen Büros dürfte die Mietdynamik auch 2023 auf einem hohen Niveau bleiben.

Wohnimmobilien: Entspannung lässt auf sich warten

Hohe Mieten sind in der öffentlichen Debatte als Dauerthema fest verankert. Hinzu kommen die gestiegenen Betriebskosten. Je schlechter der energetische Zustand des Hauses, umso stärker wirken sich die höheren Energiepreise aus. Die absehbare Verteuerung des Wohnens könnte einige norddeutsche Städte – bedingt durch ein teilweise geringes Einkommensniveau – überproportional treffen. Bei der Mietentwicklung kann jedoch ein beschleunigter Anstieg in den norddeutschen Städten nicht bestätigt werden. Die Wohnungsmieten zogen zwar an, aber das Wachstum der durchschnittlichen Erstbezugsmiete fiel sowohl in Hamburg mit einem Plus von rund 3 Prozent als auch in den Oberzentren mit durchschnittlich gut 2,5 Prozent etwas langsamer aus als 2021. Insgesamt stiegen die norddeutschen Wohnungsmieten weniger stark als im bundesweiten Vergleich. Für 2023 kann an den betrachteten Standorten mit einem Mietanstieg von durchschnittlich 4 Prozent gerechnet werden.

Die DZ HYP analysiert regelmäßig die Entwicklung der Immobilienmärkte in ihren Geschäftsgebieten. Die aktuelle Studie „Immobilienmarkt Norddeutschland 2023“ steht unter www.dzhyp.de zum Download bereit und kann bei der DZ HYP als Printexemplar angefordert werden.

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